

|                                                      |       |
|------------------------------------------------------|-------|
| procesmanagement: Beheer informatiehuishouding - PBI |       |
| REG.NR:                                              |       |
| 28 APR. 2023                                         |       |
| ROUTE:                                               | KOPJE |

Aan de gemeenteraad van de gemeente Rotterdam  
T.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen  
Postbus 6575  
3002 AN Rotterdam

**R BRIEF AANGETEKEND NL**  
NL Frankering betaald €9.25  
53 gr.

**D**  
**PostNL**  
26-04-2023 13:38

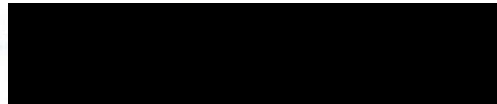
**NL**



3SRPKS730026281

3002AN 6575

Appendix:



**Zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Terbregseveld/Warmoeziersstraat'**

Aan de gemeenteraad van de gemeente Rotterdam  
T.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen  
Postbus 6575  
3002 AN Rotterdam

|                                                     |              |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI |              |
| TOEGEF: _____                                       |              |
| 28 APR. 2023                                        |              |
| ROUTE: _____                                        | KOPIE: _____ |

Rotterdam, 26 april 2023

Onderwerp: zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Terbregseveld/Warmoeziersstraat'

Geachte raad,

In Gemeenteblad 2023, 141547 van 6 april 2023 is het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden Wet Geluidhinder 'Terbregseveld/Warmoeziersstraat' bekendgemaakt.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over het ontwerpbestemmingsplan. Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen in bijlage 1 puntsgewijs aan de orde.

Op basis van de argumenten uit bijlage 1 maken wij bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Terbregseveld/Warmoeziersstraat'. Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen die wij voorstellen in bijlage 1.

De zienswijze staat niet in deze brief, maar in bijlage 1 in verband met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Uiteraard gaan wij ervanuit dat u rekening houdt met de AVG voordat u gegevens en / of stukken die bij deze zienswijze horen openbaar maakt.

Voor alle duidelijkheid geven wij aan dat [REDACTED] eigenaar is van twee percelen in het gebied, namelijk de percelen kadastraal bekend gemeente Hillegersberg, [REDACTED]  
[REDACTED]

Wij ga ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,  
Kade Consult B.V.

Bijlagen:

1. Zienswijzen
2. Brief 26 april 2023: Zienswijze tegen het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden Wet Geluidhinder 'Terbregseveld/Warmoeziersstraat'

## Bijlage 1 – Zienswijzen

Op 15 november 2022 is de laatste bespreking geweest over het concept ontwerpbestemmingsplan 'Terbregseveld/Warmoeziersstraat'. De aanpassingen die tijdens dat overleg zijn doorgesproken zijn daarna niet meer met ons doorgenomen. Dit hadden wij uiteraard wel graag gedaan, zodat we enkele onderwerpen uit deze zienswijzen hadden kunnen voorkomen. Wij gaan er vanuit dat de zienswijzen wel verwerkt worden ter verbetering van het vast te stellen bestemmingsplan.

- 1. In lid 1 van artikel 4 ontbreken voor de bestemming 'Groen' voorzieningen voor rijdende voertuigen, zoals rijstroken en fietspaden, wat nodig is voor een goede inrichting van de ontsluitingsweg.**

In het ontwerpbestemmingsplan luidt artikel 4, lid 1:

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met bijbehorende voetpaden en watergangen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': in-/uitritten ten behoeve van woningen;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - entreevoorziening': centrale entreevoorzieningen ten behoeve van de woningen binnen het plangebied.

Wij verzoeken u artikel 4, lid 1 te wijzigen in:

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met bijbehorende voetpaden en watergangen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': in-/uitritten ten behoeve van woningen;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - entreevoorziening': centrale entreevoorzieningen ten behoeve van de woningen binnen het plangebied;
- d. voorzieningen voor rijdende voertuigen, zoals rijstroken en fietspaden.

Hieronder leggen wij uit waarom wij deze wijziging voorstellen voor het groen gemarkeerde gedeelte van het verzoek:

Het is door de breedte van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' vrijwel onmogelijk om de groen gemarkeerde voorzieningen binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' mogelijk te maken. De ontsluitingsweg moet namelijk voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 (BB), waardoor de breedte van 3 meter, zoals aangegeven in doorsnede B op pagina 16 van de NvU te smal is. Een gedeelte van de aangrenzende bestemming 'Groen' zal daarom nodig zijn om aan deze eisen uit het BB te kunnen voldoen, waarbij ook rekening gehouden moet worden met draaicirkels van voertuigen. Wij vragen u daarom rekening te houden met artikel 6.37 van het BB, tenzij de Veiligheidsregio hier anders over adviseert. De ontsluitingsweg moet in dat geval kunnen voldoen aan de volgende eisen:

- a. een breedte van ten minste 4,5 meter;
- b. een verharding over een breedte van ten minste 3,25 meter, die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram;
- c. een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 meter, en
- d. een doeltreffende afwatering.

Om de weg te kunnen laten voldoen aan deze eisen is dus een bredere zone dan de zone van 3 meter nodig, zoals die in doorsnede B op pagina 16 van de NvU staat. Dit is daardoor ook een bredere zone dan die van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

**2. In lid 2 van artikel 4 ontbreekt voor de bestemming 'Groen' straatmeubilair, wat nodig is voor een goede inrichting van de ontsluitingsweg.**

In het ontwerpbestemmingsplan luidt artikel 4, lid 2:

**4.2 Bouwregels**

Op de voor 'Groen' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals, keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d.;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - entreevoorziening':
  1. erf- of perceelafscheidings, waarvoor de maximum bouwhoogte 1 m bedraagt;
  2. brievenbussen en (video)intercom-installaties.

Wij verzoeken u artikel 4, lid 2 te wijzigen in:

**4.2 Bouwregels**

Op de voor 'Groen' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals, keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d.;
- b. tot een maximale afstand van 4 meter vanaf de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied', in die bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m<sup>3</sup>,abri's, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m<sup>3</sup>;
- c. erf- of perceelafscheidings, waarvoor de maximum bouwhoogte 1 m bedraagt.
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'ontsluiting' en 'specifieke vorm van groen - entreevoorziening':
  1. brievenbussen en (video)intercom-installaties.

Hieronder leggen wij uit waarom wij deze wijziging voorstellen voor het groen gemarkeerde gedeelte van het verzoek:

Het is door de breedte van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' vrijwel onmogelijk om de groen gemarkeerde voorzieningen / bouwwerken binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' mogelijk te maken. Dit terwijl straatmeubilair, zoals bijvoorbeeld straatverlichting, wel nodig kunnen zijn om een goede en veilige ontsluiting naar de woningen te maken. Dit geldt ook voor het plaatsen van de huisvuilcontainers. Op pagina 25 van de op 24 maart 2022 vastgestelde definitieve versie van de Nota van Uitgangspunten (NvU) is aangegeven dat het huisvuil wordt ingezameld aan de openbare weg (Warmoeziersstraat). Het is daarom noodzakelijk om aan het begin van de ontsluitingsweg rekening te houden met een opstelplaats voor de huisvuilcontainers.

3. In lid 2 van artikel 4 ontbreken voor de bestemming 'Groen' perceelafscheidings, die u moet toestaan.

In het ontwerpbestemmingsplan luidt artikel 4, lid 2:

#### 4.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals, keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d.;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - entreevoorziening':
  1. erf- of perceelafscheidings, waarvoor de maximum bouwhoogte 1 m bedraagt;
  2. brievenbussen en (video)intercom-installaties.

Wij verzoeken u artikel 4, lid 2 te wijzigen in:

#### 4.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

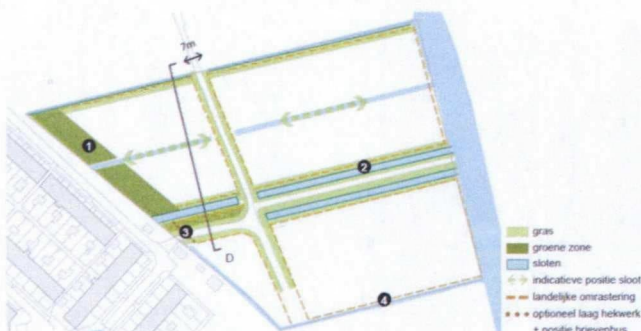
- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals, keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d.;
- b. tot een maximale afstand van 3 meter vanaf de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied', in die bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m<sup>3</sup>,abri's, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m<sup>3</sup>;
- c. erf- of perceelafscheidings, waarvoor de maximum bouwhoogte 1 m bedraagt.
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'ontsluiting' en 'specifieke vorm van groen - entreevoorziening':
  1. brievenbussen en (video)intercom-installaties.

Hieronder leggen wij uit waarom wij deze wijziging voorstellen voor het groen gemarkeerde gedeelte van het verzoek:

1. Het ontwerpbestemmingsplan komt niet overeen met de Nota van Uitgangspunten.
2. Het ontwerpbestemmingsplan heeft geen rekening gehouden met regels uit het Burgerlijk Wetboek Boek 5.
3. Het ontwerpbestemmingsplan heeft geen rekening gehouden met de vergunningvrije mogelijkheden uit het Besluit omgevingsrecht.
4. Het ontwerpbestemmingsplan heeft geen rekening gehouden met de toekomstige vergunningvrije mogelijkheden uit het Besluit bouwwerken leefomgeving en de Bruidsschat.

#### Ad. 1 – Nota van Uitgangspunten (NvU)

Op pagina 21 van de NvU zijn onderstaande afbeeldingen aangegeven. Niet alle posities van de landelijke omrastering zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, terwijl de NvU is vastgesteld.



4 landelijke omrastering

#### Ad. 2 – Burgerlijk Wetboek Boek 5 (BW5)

Vanuit BW5 zijn er vaste rechten die eigenaren van percelen hebben. Zo is het toegestaan om op de kadastrale grens van hun erven behoorlijk waarneembare afpalingstekens te plaatsen. Dit staat in artikel 5:46 BW. Dit afpalingsteken kan in de vorm van een erf- of perceelafscheiding op de kadastrale erfgrens zijn. De eigenaar van een kadastraal erf is namelijk bevoegd om zijn erf af te sluiten. Dit staat in artikel 5:48 BW. Het feit dat in BW5 is opgenomen dat een eigenaar bevoegd is zijn erf af te sluiten, betekent dat de gemeente als lagere wetgever niet bevoegd is dit recht van de eigenaar te ontnemen. Dit betekent dat u binnen alle bestemmingen erf- of perceelafscheidings toe zult moeten staan als het doel van die afsluiting het afsluiten van het kadastrale perceel is. Dat geldt daarom ook voor de bestemming 'Groen'. Het kunnen afsluiten van het kadastrale erf is ook noodzakelijk voor het gevoel van veiligheid van de eigenaar. Wanneer een erf namelijk niet is afgesloten, mag ieder er zich op begeven, tenzij de eigenaar schade of hinder hiervan kan ondervinden of op een duidelijke wijze kenbaar heeft gemaakt, dat het verboden is zonder toestemming zich op het erf te bevinden. Dit staat in artikel 5:22 BW. De ongewenste situatie dat ieder zich op een privé perceel mag bevinden moet u voorkomen.

#### Ad. 3 – Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor)

Een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit en een planologische gebruiksactiviteit is niet vereist, indien deze activiteit betrekking hebben op een erf- of perceelafscheiding, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 1 m, of
- b. niet hoger dan 2 m, en
  1. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat,
  2. achter de voorgevelrooilijn, en
  3. op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

Dit staat in artikel 2, aanhef en onderdeel 12 van bijlage II van het Bor. Dit artikel sluit dus aan op artikel 5:48 BW, waardoor u de erf- en perceelafscheidings toe moet staan. Gelet op dat deze bouwwerken vergunningvrij zijn toegestaan moet u voorkomen dat er over deze bouwwerken ruis met en een omissie in het bestemmingsplan ontstaat.

#### Ad. 4 – Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de Bruidsschat (BS)

Vanaf 1 januari 2024 gelden het Bbl en de BS. Hierin zijn regels opgenomen die nu nog in het Bor staan. Ook vanuit in het Bbl en de BS zijn regels opgenomen die rekening houden met artikel 5:48 BW. Hier moet u dus ook rekening mee houden, om discussies hierover na 1 januari 2024 te voorkomen. Voor de erf- en perceelafscheidings zijn dat:

- Aanwijzing vergunningplichtige gevallen bouwactiviteit: bouwwerken zonder dak - artikel 2.26, lid 2 en onderdeel c van het Bbl. Hierin staat dat er voor een erf- of perceelafscheiding pas een vergunning voor een bouwactiviteit nodig is als het bouwwerk hoger is dan 2 meter.
- Vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot bouwwerken - artikel 2.29, aanhef en onderdeel j van het Bbl. Hierin staat dat er voor een erf- of perceelafscheiding pas een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit nodig is als het bouwwerk hoger is dan 1 meter.
- Uitzonderingen op vergunningplicht omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot bouwwerken - artikel 22.27, aanhef en onderdeel f van de BS. Hierin staat uitgelegd wanneer een omgevingsplanactiviteit niet nodig is als een erf- of perceelafscheiding hoger dan 1 meter maar niet hoger dan 2 meter is. Het bouwwerk moet dan op een erf of perceel staan waarop al een gebouw staat waarmee de afsluiting in functionele relatie staat en achter de lijn staan die langs de voorkant van dat gebouw evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied.

**4. In lid 2 van artikel 4 ontbreken voor de aanduiding 'ontsluiting' binnen de bestemming 'Groen' de brievenbussen en (video)intercom-installaties.**

In het ontwerpbestemmingsplan luidt artikel 4, lid 2:

**4.2 Bouwregels**

Op de voor 'Groen' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals, keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d.;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - entreevoorziening':
  1. erf- of perceelafscheidings, waarvoor de maximum bouwhoogte 1 m bedraagt;
  2. brievenbussen en (video)intercom-installaties.

Wij verzoeken u artikel 4, lid 2 te wijzigen in:

**4.2 Bouwregels**

Op de voor 'Groen' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals, keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d.;
- b. tot een maximale afstand van 3 meter vanaf de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied', in die bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m<sup>3</sup>,abri's, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m<sup>3</sup>;
- c. erf- of perceelafscheidings, waarvoor de maximum bouwhoogte 1 m bedraagt.
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'ontsluiting' en 'specifieke vorm van groen - entreevoorziening':
  1. brievenbussen en (video)intercom-installaties.

Hieronder leggen wij uit waarom wij deze wijziging voorstellen voor het groen gemarkeerde gedeelte van het verzoek:

Bij het niet plaatsen van een erf- of perceelafscheiding binnen het gebied met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - entreevoorziening' moet het mogelijk zijn om brievenbussen en (video)intercom-installaties langs de ontsluitingsweg te plaatsen bij de entrees tot de privé percelen in het gebied met de aanduiding 'ontsluiting'. De brievenbussen kunnen in dat geval niet in de hoofdgebouwen zitten door de afstand tot de ontsluitingsweg. Brievenbussen bestemd voor de aflevering van poststukken moeten namelijk zo dicht mogelijk geplaatst zijn bij de rijbaan van een voor motorrijtuigen op meer dan twee wielen berijdbare openbare weg, of een weg die gelijk te stellen is aan een openbare weg. Ook moeten die brievenbussen zonder belemmering bereikbaar zijn. Dit staat in artikel 5, lid 1 van de Postregeling 2009. Artikel 5, lid 4 van de Postregeling 2009 licht toe wat we onder 'zo dicht mogelijk bij de rijbaan' moeten verstaan, namelijk een maximale afstand van 10 meter voor brievenbussen, die zonder belemmering bereikbaar zijn, in of aan gebouwen of woningen. Enkele woningen binnen het bestemmingsplan liggen meer dan 10 meter vanaf ontsluitingsweg, waardoor de Postregeling 2009 de mogelijkheid van het plaatsen van brievenbussen binnen de aanduiding 'ontsluiting' verplicht.

5. De aanduiding van de geluidzone die genoemd is in lid 2 van artikel 12 ontbreekt op de verbeelding van het bestemmingsplan. In lid 2 van artikel 12 ontbreken ook de voorschriften waaraan voldaan moet worden vanuit het besluit hogere grenswaarden.

In het ontwerpbestemmingsplan luidt artikel 12, lid 2:

#### 12.2 Geluidsgevoelige objecten

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van geluidsgevoelige objecten voorzover gelegen binnen een geluidzone, alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Wij verzoeken u om de geluidzone aan te geven op de verbeelding van het bestemmingsplan en om artikel 12, lid 2 te wijzigen in:

#### 12.2 Geluidsgevoelige objecten

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van geluidsgevoelige objecten voor zover gelegen binnen een geluidzone, alleen mogelijk indien voldaan wordt aan:

- a. de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, of
- b. de volgende voorschriften, uit het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd, binnen de op de verbeelding aangegeven geluidzone:
  1. Geluidluwe gevel: De woningen dienen te beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte.
  2. Indeling woning: Tenminste één slaapkamer dient aan de geluidluwe zijde te worden gesitueerd. Andere geluidgevoelige ruimten dienen zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevel te worden gesitueerd.

Hieronder leggen wij uit waarom wij deze wijziging voorstellen voor het groen gemarkeerde gedeelte van het verzoek:

Het op de verbeelding aangeven van een geluidzone verduidelijkt voor welke woningen binnen het plangebied de voorschriften uit het besluit hogere grenswaarden gelden. Door de voorschriften ook over te nemen in de regels van het bestemmingsplan ontstaat één duidelijke vindplek van de voorschriften. Ook voorkomt het de vraag over op welke woningen het besluit hogere grenswaarden betrekking heeft. Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden Wet Geluidhinder 'Terbregseveld/Warmoeziersstraat' geeft daar namelijk geen directe duidelijkheid over, aangezien een duidelijke situatietekening bij het besluit ontbreekt. Het besluit spreekt namelijk over twee woningen, terwijl uit het Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï d.d. 28 juli 2022 blijkt dat het om drie woningen gaat. De tweekappers binnen het plangebied zijn in het onderzoek namelijk per abuis voor een vrijstaande woning aangemerkt, waardoor het ontwerpbesluit over twee in plaats van over drie woningen gaat. Om die reden is ook een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden Wet Geluidhinder 'Terbregseveld/Warmoeziersstraat'. Die zienswijze treft u aan als bijlage.

**Zienswijze tegen het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden Wet Geluidhinder  
'Terbregseveld/Warmoezijsstraat'**

Aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam  
P/a DCMR Milieudienst Rijnmond  
T.a.v. bureau Ruimte en Leefomgeving  
Postbus 843  
3100 AV Schiedam

Rotterdam, 26 april 2023

Onderwerp: zienswijze tegen het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden Wet Geluidhinder  
'Terbregseveld/Warmoezijsstraat'

Geacht college,

In Gemeentebld 2023, 141547 van 6 april 2023 is het ontwerpbestemmingsplan en  
ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden Wet Geluidhinder  
'Terbregseveld/Warmoezijsstraat' bekendgemaakt.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden  
Wet Geluidhinder. Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen in  
bijlage 1 puntsgewijs aan de orde.

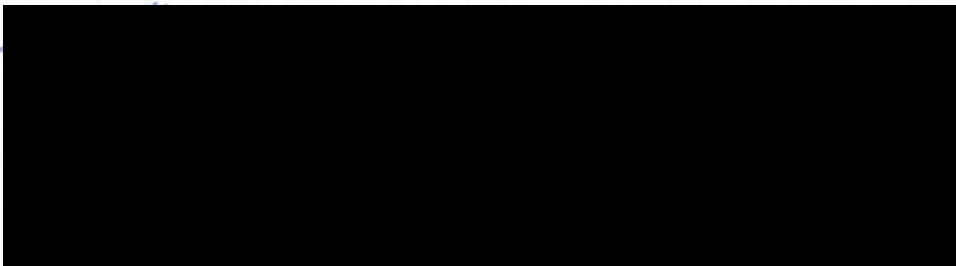
Op basis van de argumenten uit bijlage 1 maken wij bezwaar tegen het ontwerpbesluit tot  
vaststelling hogere waarden Wet Geluidhinder 'Terbregseveld/Warmoezijsstraat'. Naar aanleiding  
van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het besluit gewijzigd  
vast te stellen conform de wijzigingen die wij voorstellen in bijlage 1.

De zienswijze staat niet in deze brief, maar in bijlage 1 in verband met de Algemene verordening  
gegevensbescherming (AVG). Uiteraard gaan wij ervan uit dat u rekening houdt met de AVG  
voordat u gegevens en / of stukken die bij deze zienswijze horen openbaar maakt.

Voor alle duidelijkheid geven wij aan dat Kade Consult B.V. eigenaar is van twee percelen in het  
gebied, namelijk de percelen kadastraal bekend gemeente Hillegersberg, sectie B, nummers 2559  
en 4194.

Wij ga ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,  
Kade Consult B.V.



## Bijlage 1 – Zienswijzen

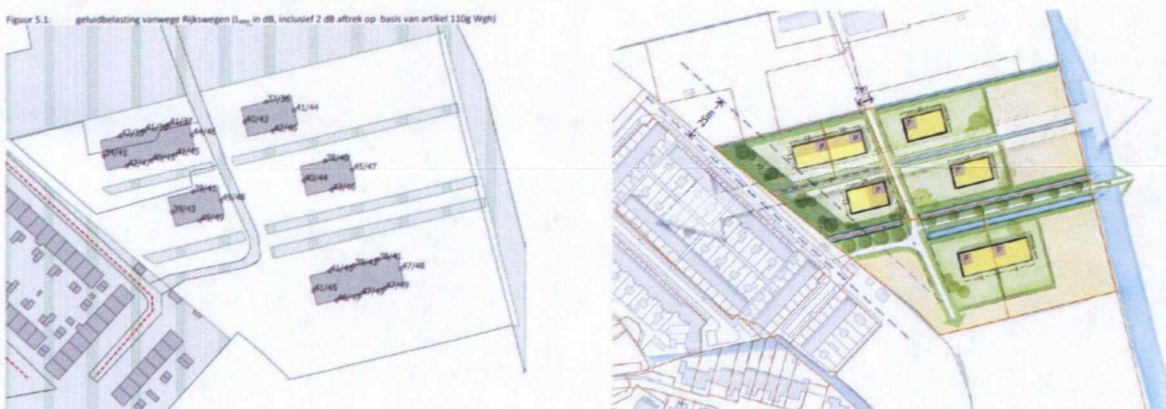
1. In het ontwerpbesluit hogere grenswaarden ontbreekt een situatietekening van de geluidszone die overgenomen kan worden op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Wij verzoeken u om het definitieve besluit van een situatietekening te voorzien, waarop de geluidszone zichtbaar is. Dit verduidelijkt gelijk over welke woningen en om welk gedeelte van de woningen het besluit hogere grenswaarde gaat. De geluidszone kan dan ook overgenomen worden op de verbeelding van het bestemmingsplan, zodat de voorschriften uit het besluit hogere waarden ook overgenomen kunnen worden in de regels van het bestemmingsplan. Dit voorkomt de vraag over op welke woningen het besluit hogere grenswaarden betrekking heeft.

2. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden gaat over twee woningen, terwijl dit in het ontwerpbestemmingsplan drie woningen zijn.

Het besluit spreekt over twee woningen, terwijl uit het Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai d.d. 28 juli 2022 blijkt dat het om drie woningen gaat. De tweekappers binnen het plangebied zijn in het onderzoek namelijk per abuis voor een vrijstaande woning aangemerkt, waardoor het ontwerpbesluit over twee in plaats van over drie woningen gaat. Ter verduidelijking is hieronder een fragment uit het onderzoek aangegeven met daarnaast een afbeelding uit de Nota van Uitgangspunten die bij het bestemmingsplan hoort.

Figuur 5.1. geluidbelasting van wegverkeerslawaaai (L<sub>den</sub> in dB, inclusief 2 dB aftrek op basis van artikel 110g Wgh)



Gemeenteraad Rotterdam  
t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen  
Postbus 6575  
3002 AN Rotterdam

Rotterdam, 11- mei-2023

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| CENTRAAL INFORMATIEBEHEER |        |
| REG.NR.:                  |        |
| 16 MEI 2023               |        |
| ROUTE:                    | KOPIE: |

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Terbregseveld / Warmoeziersstraat van  
22-12-06

Geachte raad,

In het gemeenteblad van 6 april 2023, Nr. 141547 is het ontwerp bestemmingsplan  
Terbregseveld/Warmoeziersstraat (NL.IMRO.0599.BP2214Warmoezier-on01), hierna het ontwerp  
bestemmingsplan genoemd, van 22-12-06 bekend gemaakt.

Hierbij maken wij, ondertekenaars, onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

#### 1. Inleiding.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat zich bevindt aan de noordzijde  
van de gemeente Rotterdam en is onderdeel van de Rottewig. Het plangebied grenst aan de  
Warmoeziersstraat en de Kwekerijstraat

#### 2. Huidige bestemming.

De huidige bestemming van het gebied is onduidelijk, nadat in 2019 de Raad van State heeft  
geoordeeld dat de bestemmingplan 'Terbregge' heeft vernietigd.  
Hierdoor is er een gat in het bestemmingsplan.

#### 3. Nieuwe bestemming.

Met het nieuwe ontwerp bestemmingsplan wordt door middel van eerst 3, later in totaal 7  
woningen het gat opgevuld dat in het bestemmingsplan Terbregge is gevallen.

In het plan worden in totaal 7 woningen voorzien, welke is opgesteld aan de hand van de Nota van  
uitgangspunten behorend bij het ontwerp bestemmingsplan.

Gelet op het navolgende verzoeken wij u aan de realisatie van het bouwplan géén medewerking te  
verlenen en het ontwerp van het bestemmingsplan niet ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te  
bieden.

#### a. Verkeer

Het bouwplan is door de project manager van de gemeente, op 10 mei 2023 gepresenteerd aan de  
omwonenden.

In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan, wordt bij hoofdstuk 6 gesteld dat de  
verkeerstoename dermate klein zal zijn dat het geen invloed zal hebben op de verkeersafwikkeling  
op de aflopende wegen.

Of dit echter ook opgaat voor de Warmoeziersstraat is nog maar de vraag. In de Nota van Toelichting  
wordt dit echter tegengesproken! In hoofdstuk 8 van de Nota van Toelichting staat het volgende:

*Het profiel van de Warmoeziersstraat laat volgens de gemeente eigenlijk geen extra verkeersbelasting toe.*

En;

*De initiatiefnemers hebben zelf de verantwoordelijkheid om voor hun plannen draagvlak te creëren bij de bewoners van de Warmoeziersstraat."*

Bij de bewonersavond op 10 Mei was de gemeente hier zelf klaarblijkelijk niet van op de hoogte, nog is er door de gemeente of de initiatiefnemers op enige wijze een poging gedaan om aan bovenstaande te voldoen.

Het ontwerp bestemmingsplan zou dus op dusdanige wijze opgesteld moeten worden, dat over de acties en verantwoordelijkheden met betrekking tot dit punt geen discussie kan ontstaan.

b. Bouwverkeer;

De gemeente heeft duidelijk gemaakt tijdens de bewonersavond op 10 mei, dat het wijzigen van het bestemmingsplan geen betrekking heeft op de later aan te vragen omgevingsvergunning met betrekking tot het daadwerkelijk uitvoeren van de bouwwerkzaamheden voor de geplande 7 woningen.

Gezien de gemeente in dit proces nauw samenwerkt met de initiatiefnemers van het ontwerp bestemmingsplan, is het echter overduidelijk dat met goedkeuring van dit ontwerpplan een bouwverkeer op gang gaat komen, waar de aanliggende wijk met toegangswegen vanaf de Terbregseweg tot aan de Warmoeziersstraat volstrekt niet op zijn berekend. Het valt dan ook niet los te zien van elkaar.

Niet alleen in praktische zin zijn de wegen te krap voor bouwverkeer, ook de te verwachten zware voertuigen zullen de reeds in de omgeving staand panden ernstig bedreigen. Nog af te zien van de werkzaamheden van de bouw zelf.

In de Nota van Uitgangspunten is hier, in tegenstelling tot de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan, al een aanwijzing gegeven. Te weten hoofdstuk 8, technische Randvoorwaarden van de Nota van Uitgangspunten. Hierin staat:

*Tijdens de bouw is de ontsluiting van de ontwikkellocatie een serieus aandachtspunt. De toegangswegen zijn smal en/of eigenlijk niet geschikt voor deze categorie voertuigen. Er is een kans op schade voor een deel van de woningen langs de toegangswegen. De initiatiefnemers dienen aan te geven hoe zij de bouwlocatie willen ontsluiten en welke maatregelen ze nemen om schade te voorkomen.*

Ook deze kennis was helaas niet aanwezig op de bewonersavond 10 mei, zowel bij de gemeente als de aanwezige initiatiefnemers.

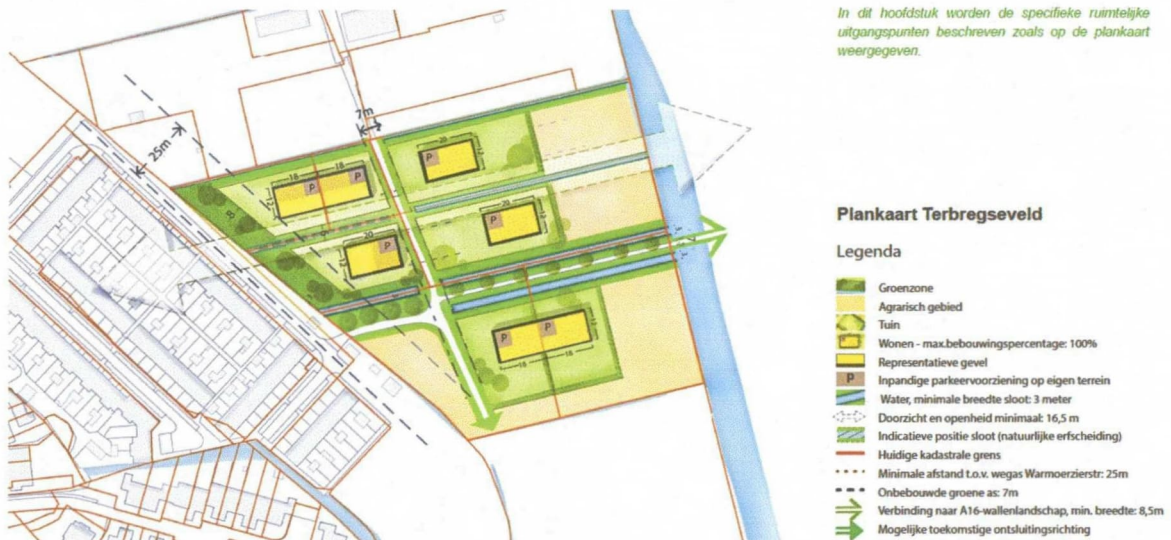
Er is geen ontsluiting voorzien door de projectmanager en de initiatiefnemers, er zijn nog geen maatregelen bedacht om schade te voorkomen.

Dit loopt door in het volgende punt:

### c. ontsluiting

In zowel de Toelichten als de Nota van uitgangspunten, behorende bij het ontwerp bestemmingsplan is duidelijk aangegeven dat de wijk een mogelijk ontsluitingspunt zeer goed kan gebruiken.

Referentie de afbeelding in de Toelichting, 4.5 waarbij duidelijk in de legende helemaal onderaan de "Mogelijke toekomstige ontsluitingsrichting" is aangegeven.



Gezien de onbekendheid van zowel de projectmanager en de initiatiefnemers met de hun toekomstige verantwoordelijkheid die is aangegeven in de nota van uitgangspunten, zie punt a en b, zijn wij verontrust dat een toekomstige ontsluiting van de wijk niet snel gerealiseerd zal worden, zodra het ontwerp bestemmingsplan is goedgekeurd.

Vooraf de grote zorgen in de buurt met betrekking tot punt b, het bouwverkeer stellen wij met klem om dit deze ontsluiting op te nemen en uit te werken in een aanpassing of nieuw ontwerp bestemmingsplan.

### d. Parkeren.

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet niet in het aanleggen van algemeen parkeerplekken voor de nieuw te bouwen 7 huizen. Alle parkeerplekken zullen op eigen terrein moeten zijn.

Op de bewonersavond is aangegeven dat er in de wijk Terbregge, waar de Warmoezierstraat onderdeel van is een groot parkeerprobleem is. Dit zal door de aanleg van deze 7 woningen niet kleiner worden. Bij tijd en wijl zal voor hun bezoek geen plek zijn om te parkeren, en eventueel klein bouwverkeer zal ook in de wijk een parkeerplek zoeken. Dit is hoogst onwenselijk, en dient in het ontwerp bestemmingsplan meegenomen te worden.

e. Tot slot.

Refererend aan de Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerd, maart 2022), 2.2.1 Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor;

Zien wij het als veilig: dat er over de parkeerproblematiek verder nagedacht wordt, en hierover meegedacht wordt in het ontwerp bestemmingsplan.

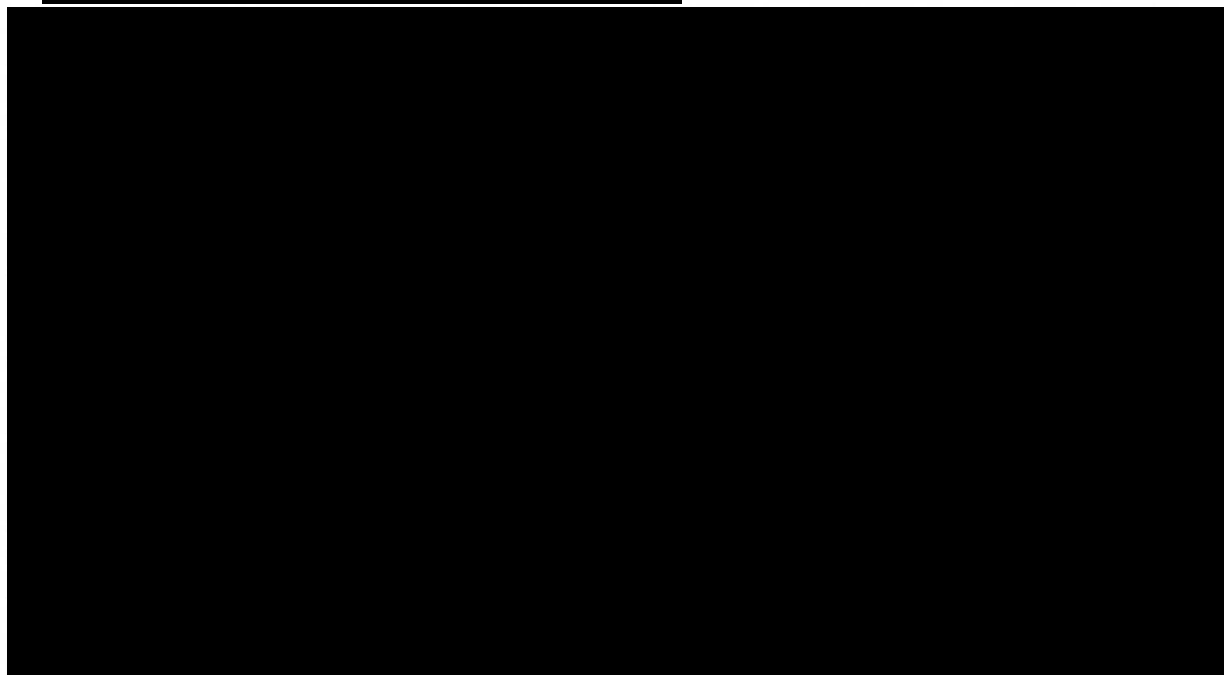
Zien wij het als efficiënt: Dat bij een nieuw ontwikkelingsplan de problematiek van de aanliggende gebieden zoveel mogelijk meegewogen en meegenomen wordt een bredere ontwikkeling, zodat als er verbouwd wordt dit efficiënt kan, en niet elk probleem afzonderlijk behandeld wordt. Hierbij valt voornamelijk punt c. ontsluiting en punt d. parkeren bij te benoemen.

Wij zien een duidelijk probleem in de uitgangspunten zoals beschreven in de Nota van Uitgangspunten, met name hoofdstuk 8 Technische randvoorwaarden.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

We denken graag verder mee met eventuele wijzigingen voor een nieuw ontwerp bestemmingsplan .

Hoogachtend, de ondertekenaars;

A black rectangular redaction box covering the signature area.A large black rectangular redaction box covering the entire bottom half of the page, likely obscuring the names and positions of the signatories.

Gemeenteraad Rotterdam  
t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen  
Postbus 6575  
3002 AN Rotterdam

Rotterdam, 11- mei-2023

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| CENTRAAL INFORMATIEBEHEER |        |
| REG.NR.:                  |        |
| 16 MEI 2023               |        |
| ROUTE:                    | KOPIE: |

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Terbregseveld / Warmoeziersstraat van  
22-12-06

Geachte raad,

In het gemeenteblad van 6 april 2023, Nr. 141547 is het ontwerp bestemmingsplan  
Terbregseveld/Warmoeziersstraat (NL.IMRO.0599.BP2214Warmoezier-on01), hierna het ontwerp  
bestemmingsplan genoemd, van 22-12-06 bekend gemaakt.

Hierbij maken wij, ondertekenaars, onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

#### 1. Inleiding.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat zich bevindt aan de noordzijde  
van de gemeente Rotterdam en is onderdeel van de Rottewig. Het plangebied grenst aan de  
Warmoeziersstraat en de Kwekerijstraat

#### 2. Huidige bestemming.

De huidige bestemming van het gebied is onduidelijk, nadat in 2019 de Raad van State heeft  
geoordeeld dat de bestemmingplan 'Terbregge' heeft vernietigd.  
Hierdoor is er een gat in het bestemmingsplan.

#### 3. Nieuwe bestemming.

Met het nieuwe ontwerp bestemmingsplan wordt door middel van eerst 3, later in totaal 7  
woningen het gat opgevuld dat in het bestemmingsplan Terbregge is gevallen.

In het plan worden in totaal 7 woningen voorzien, welke is opgesteld aan de hand van de Nota van  
uitgangspunten behorend bij het ontwerp bestemmingsplan.

Gelet op het navolgende verzoeken wij u aan de realisatie van het bouwplan géén medewerking te  
verlenen en het ontwerp van het bestemmingsplan niet ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te  
bieden.

#### a. Verkeer

Het bouwplan is door de project manager van de gemeente, op 10 mei 2023 gepresenteerd aan de  
omwonenden.

In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan, wordt bij hoofdstuk 6 gesteld dat de  
verkeerstoename dermate klein zal zijn dat het geen invloed zal hebben op de verkeersafwikkeling  
op de aflopende wegen.

Of dit echter ook opgaat voor de Warmoeziersstraat is nog maar de vraag. In de Nota van Toelichting  
wordt dit echter tegengesproken! In hoofdstuk 8 van de Nota van Toelichting staat het volgende:

*Het profiel van de Warmoeziersstraat laat volgens de gemeente eigenlijk geen extra verkeersbelasting toe.*

En;

*De initiatiefnemers hebben zelf de verantwoordelijkheid om voor hun plannen draagvlak te creëren bij de bewoners van de Warmoeziersstraat."*

Bij de bewonersavond op 10 Mei was de gemeente hier zelf klaarblijkelijk niet van op de hoogte, nog is er door de gemeente of de initiatiefnemers op enige wijze een poging gedaan om aan bovenstaande te voldoen.

Het ontwerp bestemmingsplan zou dus op dusdanige wijze opgesteld moeten worden, dat over de acties en verantwoordelijkheden met betrekking tot dit punt geen discussie kan ontstaan.

b. Bouwverkeer;

De gemeente heeft duidelijk gemaakt tijdens de bewonersavond op 10 mei, dat het wijzigen van het bestemmingsplan geen betrekking heeft op de later aan te vragen omgevingsvergunning met betrekking tot het daadwerkelijk uitvoeren van de bouwwerkzaamheden voor de geplande 7 woningen.

Gezien de gemeente in dit proces nauw samenwerkt met de initiatiefnemers van het ontwerp bestemmingsplan, is het echter overduidelijk dat met goedkeuring van dit ontwerpplan een bouwverkeer op gang gaat komen, waar de aanliggende wijk met toegangswegen vanaf de Terbregseweg tot aan de Warmoeziersstraat volstrekt niet op zijn berekend. Het valt dan ook niet los te zien van elkaar.

Niet alleen in praktische zin zijn de wegen te krap voor bouwverkeer, ook de te verwachten zware voertuigen zullen de reeds in de omgeving staand panden ernstig bedreigen. Nog af te zien van de werkzaamheden van de bouw zelf.

In de Nota van Uitgangspunten is hier, in tegenstelling tot de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan, al een aanwijzing gegeven. Te weten hoofdstuk 8, technische Randvoorwaarden van de Nota van Uitgangspunten. Hierin staat:

*Tijdens de bouw is de ontsluiting van de ontwikkellocatie een serieus aandachtspunt. De toegangswegen zijn smal en/of eigenlijk niet geschikt voor deze categorie voertuigen. Er is een kans op schade voor een deel van de woningen langs de toegangswegen. De initiatiefnemers dienen aan te geven hoe zij de bouwlocatie willen ontsluiten en welke maatregelen ze nemen om schade te voorkomen.*

Ook deze kennis was helaas niet aanwezig op de bewonersavond 10 mei, zowel bij de gemeente als de aanwezige initiatiefnemers.

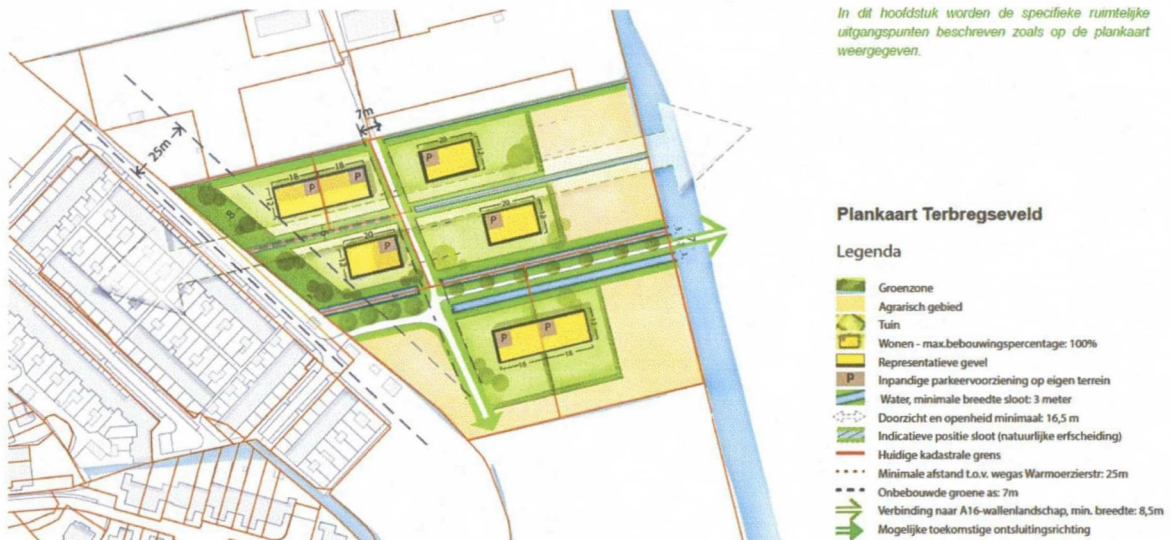
Er is geen ontsluiting voorzien door de projectmanager en de initiatiefnemers, er zijn nog geen maatregelen bedacht om schade te voorkomen.

Dit loopt door in het volgende punt:

### c. ontsluiting

In zowel de Toelichten als de Nota van uitgangspunten, behorende bij het ontwerp bestemmingsplan is duidelijk aangegeven dat de wijk een mogelijk ontsluitingspunt zeer goed kan gebruiken.

Referentie de afbeelding in de Toelichting, 4.5 waarbij duidelijk in de legende helemaal onderaan de "Mogelijke toekomstige ontsluitingsrichting" is aangegeven.



Gezien de onbekendheid van zowel de projectmanager en de initiatiefnemers met de hun toekomstige verantwoordelijkheid die is aangegeven in de nota van uitgangspunten, zie punt a en b, zijn wij verontrust dat een toekomstige ontsluiting van de wijk niet snel gerealiseerd zal worden, zodra het ontwerp bestemmingsplan is goedgekeurd.

Vooraf de grote zorgen in de buurt met betrekking tot punt b, het bouwverkeer stellen wij met klem om dit deze ontsluiting op te nemen en uit te werken in een aanpassing of nieuw ontwerp bestemmingsplan.

### d. Parkeren.

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet niet in het aanleggen van algemeen parkeerplekken voor de nieuw te bouwen 7 huizen. Alle parkeerplekken zullen op eigen terrein moeten zijn.

Op de bewonersavond is aangegeven dat er in de wijk Terbregge, waar de Warmoeziersstraat onderdeel van is een groot parkeerprobleem is. Dit zal door de aanleg van deze 7 woningen niet kleiner worden. Bij tijd en wijl zal voor hun bezoek geen plek zijn om te parkeren, en eventueel klein bouwverkeer zal ook in de wijk een parkeerplek zoeken. Dit is hoogst onwenselijk, en dient in het ontwerp bestemmingsplan meegenomen te worden.

e. Tot slot.

Refererend aan de Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerd, maart 2022), 2.2.1 Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor;

Zien wij het als veilig: dat er over de parkeerproblematiek verder nagedacht wordt, en hierover meegedacht wordt in het ontwerp bestemmingsplan.

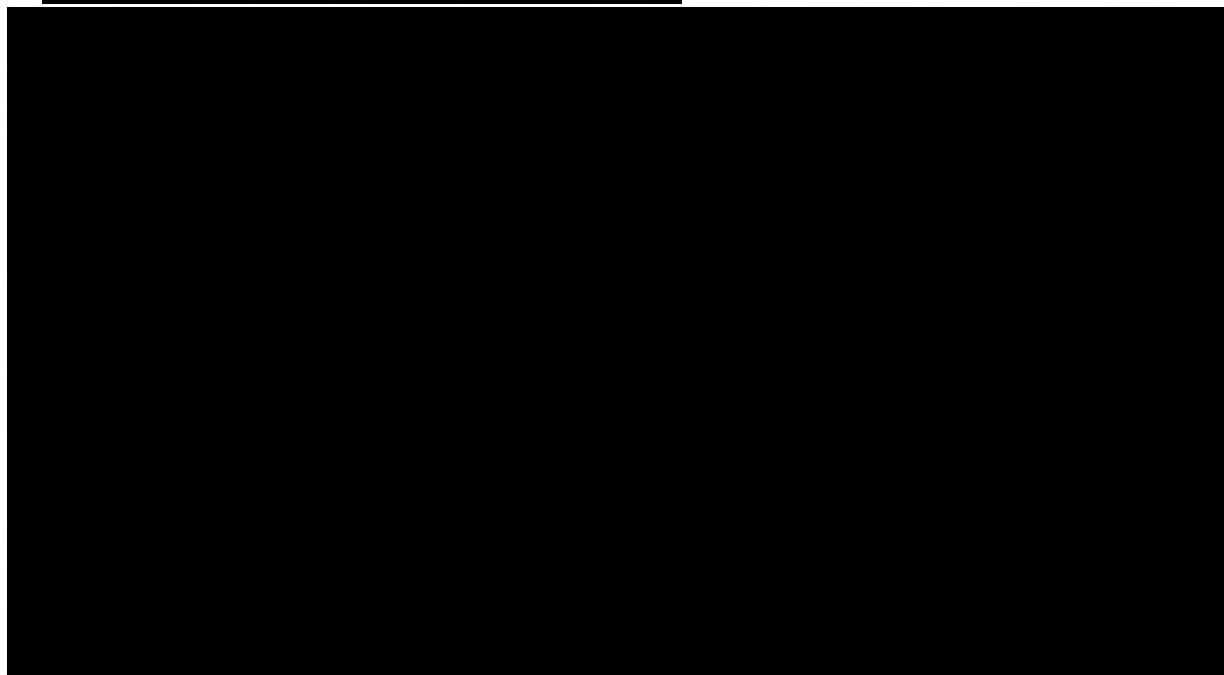
Zien wij het als efficiënt: Dat bij een nieuw ontwikkelingsplan de problematiek van de aanliggende gebieden zoveel mogelijk meegewogen en meegenomen wordt een bredere ontwikkeling, zodat als er verbouwd wordt dit efficiënt kan, en niet elk probleem afzonderlijk behandeld wordt. Hierbij valt voornamelijk punt c. ontsluiting en punt d. parkeren bij te benoemen.

Wij zien een duidelijk probleem in de uitgangspunten zoals beschreven in de Nota van Uitgangspunten, met name hoofdstuk 8 Technische randvoorwaarden.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

We denken graag verder mee met eventuele wijzigingen voor een nieuw ontwerp bestemmingsplan .

Hoogachtend, de ondertekenaars;

A black rectangular redaction box covering the signature area.A large black rectangular redaction box covering the entire bottom half of the page, likely obscuring the names and positions of the signatories.

Gemeenteraad Rotterdam  
t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen  
Postbus 6575  
3002 AN Rotterdam

Rotterdam, 11- mei-2023

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| CENTRAAL INFORMATIEBEHEER |        |
| REG.NR.:                  |        |
| 16 MEI 2023               |        |
| ROUTE:                    | KOPIE: |

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Terbregseveld / Warmoeziersstraat van 22-12-06

Geachte raad,

In het gemeentebld van 6 april 2023, Nr. 141547 is het ontwerp bestemmingsplan Terbregseveld/Warmoeziersstraat (NL.IMRO.0599.BP2214Warmoezier-on01), hierna het ontwerp bestemmingsplan genoemd, van 22-12-06 bekend gemaakt.

Hierbij maken wij, ondertekenaars, onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

#### 1. Inleiding.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat zich bevindt aan de noordzijde van de gemeente Rotterdam en is onderdeel van de Rottewig. Het plangebied grenst aan de Warmoeziersstraat en de Kwekerijstraat

#### 2. Huidige bestemming.

De huidige bestemming van het gebied is onduidelijk, nadat in 2019 de Raad van State heeft geoordeeld dat de bestemmingplan "Terbregge" heeft vernietigd. Hierdoor is er een gat in het bestemmingsplan.

#### 3. Nieuwe bestemming.

Met het nieuwe ontwerp bestemmingsplan wordt door middel van eerst 3, later in totaal 7 woningen het gat opgevuld dat in het bestemmingsplan Terbregge is gevallen.

In het plan worden in totaal 7 woningen voorzien, welke is opgesteld aan de hand van de Nota van uitgangspunten behorend bij het ontwerp bestemmingsplan.

Gelet op het navolgende verzoeken wij u aan de realisatie van het bouwplan géén medewerking te verlenen en het ontwerp van het bestemmingsplan niet ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

#### a. Verkeer

Het bouwplan is door de project manager van de gemeente, op 10 mei 2023 gepresenteerd aan de omwonenden.

In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan, wordt bij hoofdstuk 6 gesteld dat de verkeerstoename dermate klein zal zijn dat het geen invloed zal hebben op de verkeersafwikkeling op de aflopende wegen.

Of dit echter ook opgaat voor de Warmoeziersstraat is nog maar de vraag. In de Nota van Toelichting wordt dit echter tegengesproken! In hoofdstuk 8 van de Nota van Toelichting staat het volgende:

*Het profiel van de Warmoeziersstraat laat volgens de gemeente eigenlijk geen extra verkeersbelasting toe.*

En;

*De initiatiefnemers hebben zelf de verantwoordelijkheid om voor hun plannen draagvlak te creëren bij de bewoners van de Warmoeziersstraat."*

Bij de bewonersavond op 10 Mei was de gemeente hier zelf klaarblijkelijk niet van op de hoogte, nog is er door de gemeente of de initiatiefnemers op enige wijze een poging gedaan om aan bovenstaande te voldoen.

Het ontwerp bestemmingsplan zou dus op dusdanige wijze opgesteld moeten worden, dat over de acties en verantwoordelijkheden met betrekking tot dit punt geen discussie kan ontstaan.

b. Bouwverkeer;

De gemeente heeft duidelijk gemaakt tijdens de bewonersavond op 10 mei, dat het wijzigen van het bestemmingsplan geen betrekking heeft op de later aan te vragen omgevingsvergunning met betrekking tot het daadwerkelijk uitvoeren van de bouwwerkzaamheden voor de geplande 7 woningen.

Gezien de gemeente in dit proces nauw samenwerkt met de initiatiefnemers van het ontwerp bestemmingsplan, is het echter overduidelijk dat met goedkeuring van dit ontwerpplan een bouwverkeer op gang gaat komen, waar de aanliggende wijk met toegangswegen vanaf de Terbregseweg tot aan de Warmoeziersstraat volstrekt niet op zijn berekend. Het valt dan ook niet los te zien van elkaar.

Niet alleen in praktische zin zijn de wegen te krap voor bouwverkeer, ook de te verwachten zware voertuigen zullen de reeds in de omgeving staand panden ernstig bedreigen. Nog af te zien van de werkzaamheden van de bouw zelf.

In de Nota van Uitgangspunten is hier, in tegenstelling tot de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan, al een aanwijzing gegeven. Te weten hoofdstuk 8, technische Randvoorwaarden van de Nota van Uitgangspunten. Hierin staat:

*Tijdens de bouw is de ontsluiting van de ontwikkellocatie een serieus aandachtspunt. De toegangswegen zijn smal en/of eigenlijk niet geschikt voor deze categorie voertuigen. Er is een kans op schade voor een deel van de woningen langs de toegangswegen. De initiatiefnemers dienen aan te geven hoe zij de bouwlocatie willen ontsluiten en welke maatregelen ze nemen om schade te voorkomen.*

Ook deze kennis was helaas niet aanwezig op de bewonersavond 10 mei, zowel bij de gemeente als de aanwezige initiatiefnemers.

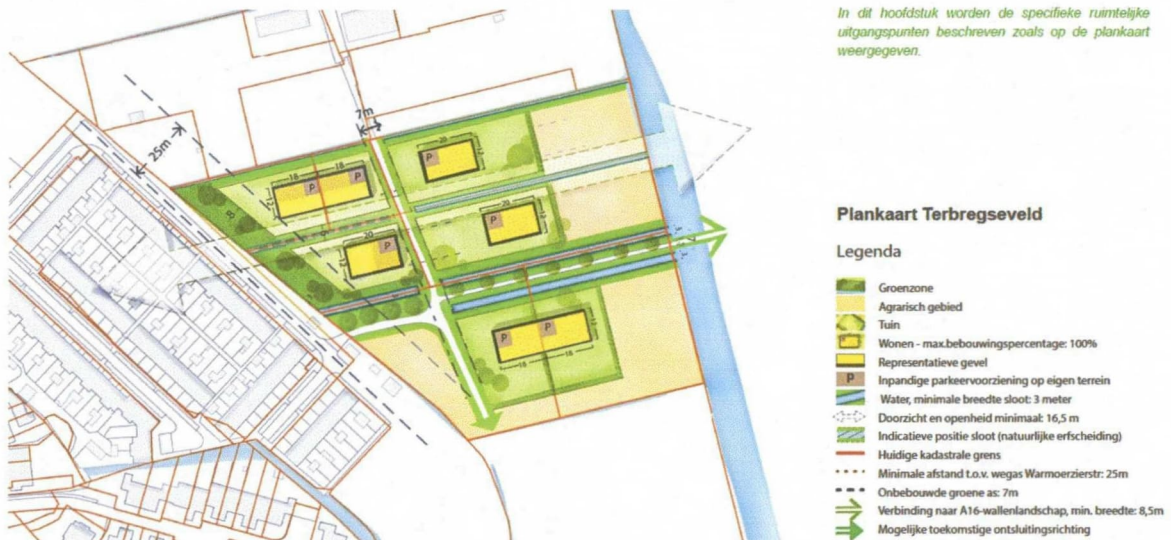
Er is geen ontsluiting voorzien door de projectmanager en de initiatiefnemers, er zijn nog geen maatregelen bedacht om schade te voorkomen.

Dit loopt door in het volgende punt:

### c. ontsluiting

In zowel de Toelichten als de Nota van uitgangspunten, behorende bij het ontwerp bestemmingsplan is duidelijk aangegeven dat de wijk een mogelijk ontsluitingspunt zeer goed kan gebruiken.

Referentie de afbeelding in de Toelichting, 4.5 waarbij duidelijk in de legende helemaal onderaan de "Mogelijke toekomstige ontsluitingsrichting" is aangegeven.



Gezien de onbekendheid van zowel de projectmanager en de initiatiefnemers met de hun toekomstige verantwoordelijkheid die is aangegeven in de nota van uitgangspunten, zie punt a en b, zijn wij verontrust dat een toekomstige ontsluiting van de wijk niet snel gerealiseerd zal worden, zodra het ontwerp bestemmingsplan is goedgekeurd.

Vooraf de grote zorgen in de buurt met betrekking tot punt b, het bouwverkeer stellen wij met klem om dit deze ontsluiting op te nemen en uit te werken in een aanpassing of nieuw ontwerp bestemmingsplan.

### d. Parkeren.

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet niet in het aanleggen van algemeen parkeerplekken voor de nieuw te bouwen 7 huizen. Alle parkeerplekken zullen op eigen terrein moeten zijn.

Op de bewonersavond is aangegeven dat er in de wijk Terbregge, waar de Warmoezierstraat onderdeel van is een groot parkeerprobleem is. Dit zal door de aanleg van deze 7 woningen niet kleiner worden. Bij tijd en wijl zal voor hun bezoek geen plek zijn om te parkeren, en eventueel klein bouwverkeer zal ook in de wijk een parkeerplek zoeken. Dit is hoogst onwenselijk, en dient in het ontwerp bestemmingsplan meegenomen te worden.

e. Tot slot.

Refererend aan de Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerd, maart 2022), 2.2.1 Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor;

Zien wij het als veilig: dat er over de parkeerproblematiek verder nagedacht wordt, en hierover meegedacht wordt in het ontwerp bestemmingsplan.

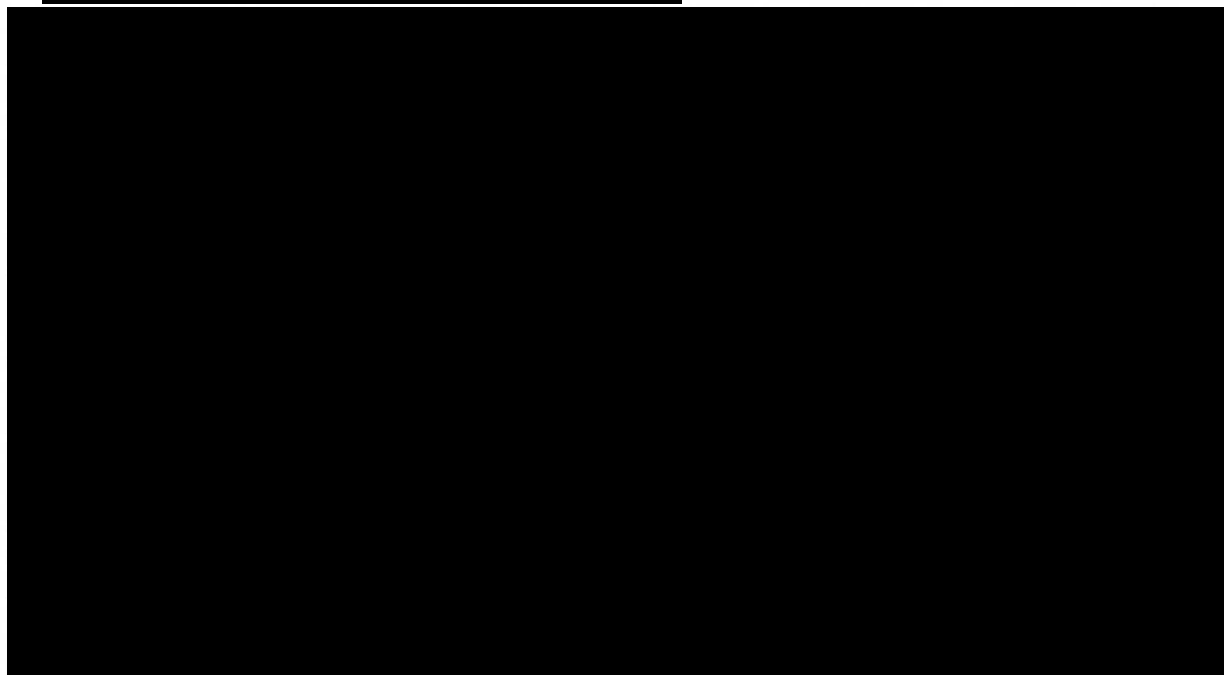
Zien wij het als efficiënt: Dat bij een nieuw ontwikkelingsplan de problematiek van de aanliggende gebieden zoveel mogelijk meegewogen en meegenomen wordt een bredere ontwikkeling, zodat als er verbouwd wordt dit efficiënt kan, en niet elk probleem afzonderlijk behandeld wordt. Hierbij valt voornamelijk punt c. ontsluiting en punt d. parkeren bij te benoemen.

Wij zien een duidelijk probleem in de uitgangspunten zoals beschreven in de Nota van Uitgangspunten, met name hoofdstuk 8 Technische randvoorwaarden.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

We denken graag verder mee met eventuele wijzigingen voor een nieuw ontwerp bestemmingsplan .

Hoogachtend, de ondertekenaars;



Gemeenteraad Rotterdam  
t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen  
Postbus 6575  
3002 AN Rotterdam

Rotterdam, 11- mei-2023

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| CENTRAAL INFORMATIEBEHEER |        |
| REG.NR.:                  |        |
| 16 MEI 2023               |        |
| ROUTE:                    | KOPIE: |

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Terbregseveld / Warmoeziersstraat van 22-12-06

Geachte raad,

In het gemeentebld van 6 april 2023, Nr. 141547 is het ontwerp bestemmingsplan Terbregseveld/Warmoeziersstraat (NL.IMRO.0599.BP2214Warmoezier-on01), hierna het ontwerp bestemmingsplan genoemd, van 22-12-06 bekend gemaakt.

Hierbij maken wij, ondertekenaars, onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

#### 1. Inleiding.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat zich bevindt aan de noordzijde van de gemeente Rotterdam en is onderdeel van de Rottewig. Het plangebied grenst aan de Warmoeziersstraat en de Kwekerijstraat

#### 2. Huidige bestemming.

De huidige bestemming van het gebied is onduidelijk, nadat in 2019 de Raad van State heeft geoordeeld dat de bestemmingplan "Terbregge" heeft vernietigd. Hierdoor is er een gat in het bestemmingsplan.

#### 3. Nieuwe bestemming.

Met het nieuwe ontwerp bestemmingsplan wordt door middel van eerst 3, later in totaal 7 woningen het gat opgevuld dat in het bestemmingsplan Terbregge is gevallen.

In het plan worden in totaal 7 woningen voorzien, welke is opgesteld aan de hand van de Nota van uitgangspunten behorend bij het ontwerp bestemmingsplan.

Gelet op het navolgende verzoeken wij u aan de realisatie van het bouwplan géén medewerking te verlenen en het ontwerp van het bestemmingsplan niet ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

#### a. Verkeer

Het bouwplan is door de project manager van de gemeente, op 10 mei 2023 gepresenteerd aan de omwonenden.

In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan, wordt bij hoofdstuk 6 gesteld dat de verkeerstoename dermate klein zal zijn dat het geen invloed zal hebben op de verkeersafwikkeling op de aflopende wegen.

Of dit echter ook opgaat voor de Warmoeziersstraat is nog maar de vraag. In de Nota van Toelichting wordt dit echter tegengesproken! In hoofdstuk 8 van de Nota van Toelichting staat het volgende:

*Het profiel van de Warmoeziersstraat laat volgens de gemeente eigenlijk geen extra verkeersbelasting toe.*

En;

*De initiatiefnemers hebben zelf de verantwoordelijkheid om voor hun plannen draagvlak te creëren bij de bewoners van de Warmoeziersstraat."*

Bij de bewonersavond op 10 Mei was de gemeente hier zelf klaarblijkelijk niet van op de hoogte, nog is er door de gemeente of de initiatiefnemers op enige wijze een poging gedaan om aan bovenstaande te voldoen.

Het ontwerp bestemmingsplan zou dus op dusdanige wijze opgesteld moeten worden, dat over de acties en verantwoordelijkheden met betrekking tot dit punt geen discussie kan ontstaan.

b. Bouwverkeer;

De gemeente heeft duidelijk gemaakt tijdens de bewonersavond op 10 mei, dat het wijzigen van het bestemmingsplan geen betrekking heeft op de later aan te vragen omgevingsvergunning met betrekking tot het daadwerkelijk uitvoeren van de bouwwerkzaamheden voor de geplande 7 woningen.

Gezien de gemeente in dit proces nauw samenwerkt met de initiatiefnemers van het ontwerp bestemmingsplan, is het echter overduidelijk dat met goedkeuring van dit ontwerpplan een bouwverkeer op gang gaat komen, waar de aanliggende wijk met toegangswegen vanaf de Terbregseweg tot aan de Warmoeziersstraat volstrekt niet op zijn berekend. Het valt dan ook niet los te zien van elkaar.

Niet alleen in praktische zin zijn de wegen te krap voor bouwverkeer, ook de te verwachten zware voertuigen zullen de reeds in de omgeving staand panden ernstig bedreigen. Nog af te zien van de werkzaamheden van de bouw zelf.

In de Nota van Uitgangspunten is hier, in tegenstelling tot de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan, al een aanwijzing gegeven. Te weten hoofdstuk 8, technische Randvoorwaarden van de Nota van Uitgangspunten. Hierin staat:

*Tijdens de bouw is de ontsluiting van de ontwikkellocatie een serieus aandachtspunt. De toegangswegen zijn smal en/of eigenlijk niet geschikt voor deze categorie voertuigen. Er is een kans op schade voor een deel van de woningen langs de toegangswegen. De initiatiefnemers dienen aan te geven hoe zij de bouwlocatie willen ontsluiten en welke maatregelen ze nemen om schade te voorkomen.*

Ook deze kennis was helaas niet aanwezig op de bewonersavond 10 mei, zowel bij de gemeente als de aanwezige initiatiefnemers.

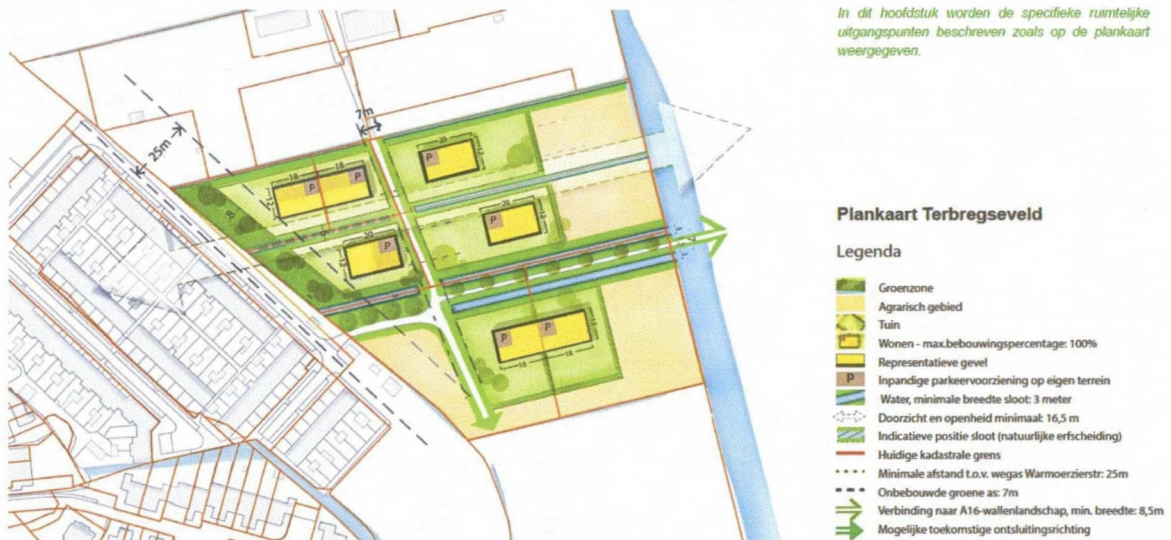
Er is geen ontsluiting voorzien door de projectmanager en de initiatiefnemers, er zijn nog geen maatregelen bedacht om schade te voorkomen.

Dit loopt door in het volgende punt:

### c. ontsluiting

In zowel de Toelichten als de Nota van uitgangspunten, behorende bij het ontwerp bestemmingsplan is duidelijk aangegeven dat de wijk een mogelijk ontsluitingspunt zeer goed kan gebruiken.

Referentie de afbeelding in de Toelichting, 4.5 waarbij duidelijk in de legende helemaal onderaan de "Mogelijke toekomstige ontsluitingsrichting" is aangegeven.



Gezien de onbekendheid van zowel de projectmanager en de initiatiefnemers met de hun toekomstige verantwoordelijkheid die is aangegeven in de nota van uitgangspunten, zie punt a en b, zijn wij verontrust dat een toekomstige ontsluiting van de wijk niet snel gerealiseerd zal worden, zodra het ontwerp bestemmingsplan is goedgekeurd.

Vooraf de grote zorgen in de buurt met betrekking tot punt b, het bouwverkeer stellen wij met klem om dit deze ontsluiting op te nemen en uit te werken in een aanpassing of nieuw ontwerp bestemmingsplan.

### d. Parkeren.

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet niet in het aanleggen van algemeen parkeerplekken voor de nieuw te bouwen 7 huizen. Alle parkeerplekken zullen op eigen terrein moeten zijn.

Op de bewonersavond is aangegeven dat er in de wijk Terbregge, waar de Warmoezierstraat onderdeel van is een groot parkeerprobleem is. Dit zal door de aanleg van deze 7 woningen niet kleiner worden. Bij tijd en wijl zal voor hun bezoek geen plek zijn om te parkeren, en eventueel klein bouwverkeer zal ook in de wijk een parkeerplek zoeken. Dit is hoogst onwenselijk, en dient in het ontwerp bestemmingsplan meegenomen te worden.

e. Tot slot.

Refererend aan de Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerd, maart 2022), 2.2.1 Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor;

Zien wij het als veilig: dat er over de parkeerproblematiek verder nagedacht wordt, en hierover meegedacht wordt in het ontwerp bestemmingsplan.

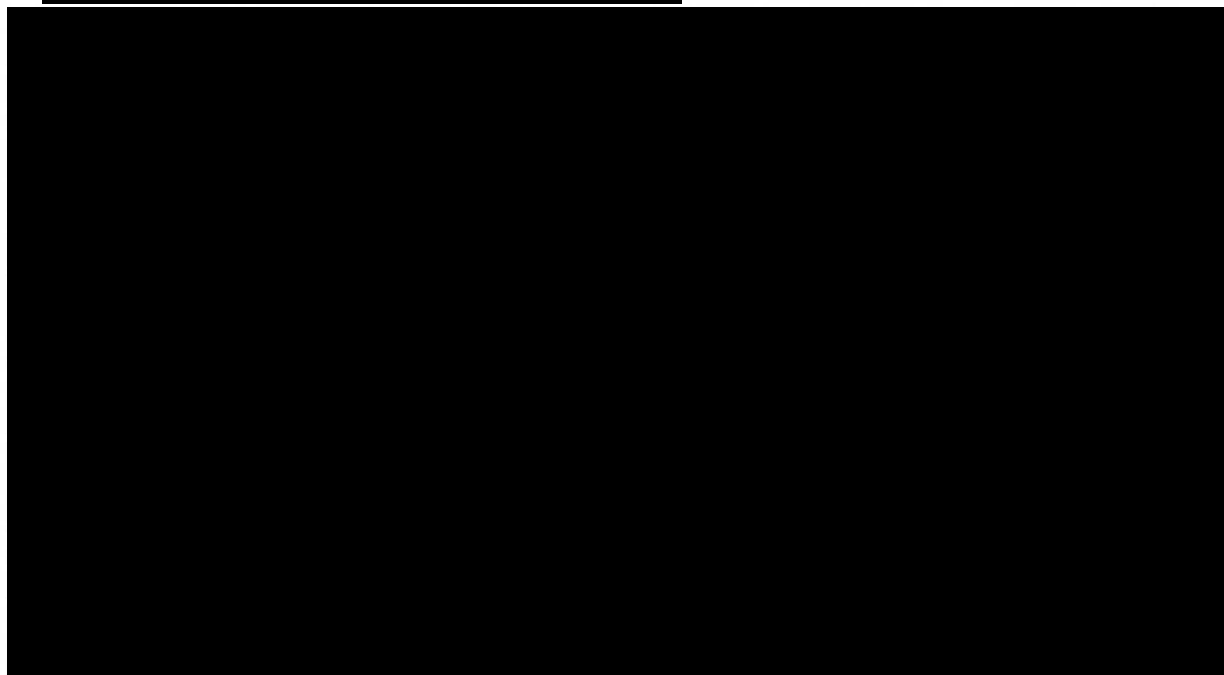
Zien wij het als efficiënt: Dat bij een nieuw ontwikkelingsplan de problematiek van de aanliggende gebieden zoveel mogelijk meegewogen en meegenomen wordt een bredere ontwikkeling, zodat als er verbouwd wordt dit efficiënt kan, en niet elk probleem afzonderlijk behandeld wordt. Hierbij valt voornamelijk punt c. ontsluiting en punt d. parkeren bij te benoemen.

Wij zien een duidelijk probleem in de uitgangspunten zoals beschreven in de Nota van Uitgangspunten, met name hoofdstuk 8 Technische randvoorwaarden.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

We denken graag verder mee met eventuele wijzigingen voor een nieuw ontwerp bestemmingsplan .

Hoogachtend, de ondertekenaars;



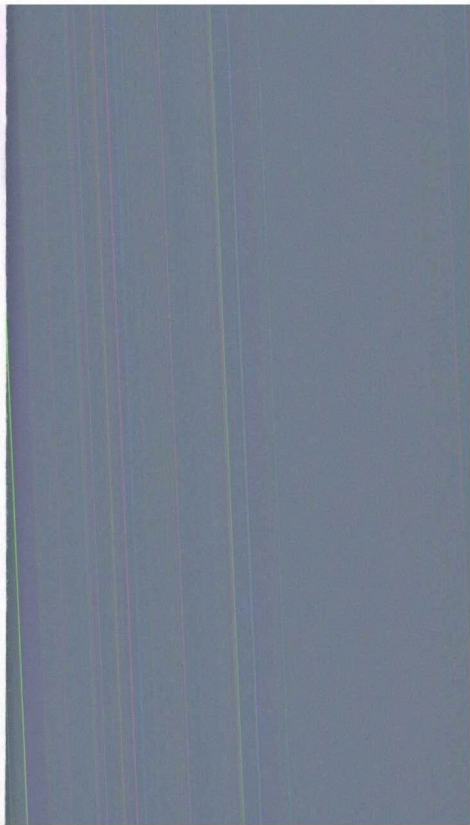
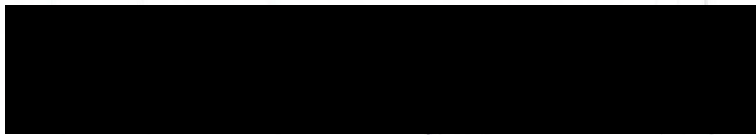
|                                                     |       |
|-----------------------------------------------------|-------|
| Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI |       |
| REG.NR:                                             |       |
| 17 MEI 2023                                         |       |
| ROUTE:                                              | KOPIE |

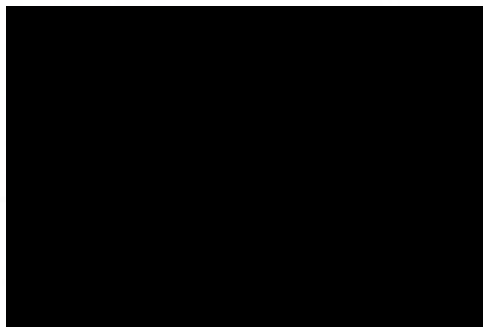
**Duurzaam  
bezorgd**



Gemeenteraad  
T.a.v. de directeur van Stads-  
ontwikkeling BWT/bestemmings-  
plan  
Postbus 6575  
3002 AN Rotterdam

RS000 - #X840X0X#00#0000#





|                                                    |        |
|----------------------------------------------------|--------|
| Procesmanagement Beter Informatiehuishouding - PBI |        |
| REG.NR:                                            |        |
| 17 MEI 2023                                        |        |
| ROUTE:                                             | KOPIE: |

Rotterdam, 16 mei 2023

Gemeenteraad

T.a.v. de directeur van stadsontwikkeling BWT/bestemmingsplan

Postbus 6575

3002 AN Rotterdam

Betreft: Zienswijze/bezwaren t.a.v. Het ontwerp bestemmingsplan  
Terbregseveld/Warmoeziersstraat zoals besproken op de bijeenkomst van 10 mei 2023.

L.S.,

**Wie ben ik en namens wie schrijf ik u.**

Samen met mijn echtgenoot ben ik perceelhouder van een van de direct naast gelegen/aangrenzende percelen van dit ontwerpbestemmingsplan. Ik schrijf u aangaande mijn eigen belangen maar ook namens (en op verzoek van) drie andere direct naast gelegen/aangrenzende perceelhouders van dit ontwerpbestemmingsplan.

Hieronder zal ik zo kort en overzichtelijk mogelijk onze zienswijze/bezwaren trachten te verwoorden.

Indien ik hierin te kort schiet en u meer uitleg wenst, nodig ik u uit, mij hiervan op de hoogte te stellen. Ik zal dan, op mijn beurt, door-communiceren naar de overige belanghebbende van dit schrijven.

## Onze zienswijze/bezwaren:

### **1. Classificatie van de percelen**

Het ontwerp bestemmingsplan omvat twee percelen, A. Het perceel van [REDACTED] en B. Het perceel van o.a. de heer [REDACTED]. Op de bijeenkomst werd ons verteld dat perceel A. door de gemeente geclassificeerd is als 'bestemming Volkstuin' en perceel B als 'bestemming kassenbouw'. De overige percelen van het gebied zouden door de gemeente geclassificeerd zijn als 'bestemming agrarisch'. Naast bijzonder opmerkelijk zijn deze kwalificaties (historisch en aantoonbaar) onjuist. Er wordt gedaan alsof deze twee percelen een op zichzelf staande entiteit zijn terwijl in werkelijkheid ze onderdeel uitmaken van een veel groter gebied van kassenbouw en volkstuinen.

De kassen van perceel B liepen nog ver door over de naast gelegen percelen zo getuigen oude foto's en tekeningen, aan- en verkoopcontracten van de verschillende perceeleigenaren en de kasvoeten die nog heden te dagen in de grond van de naast gelegen percelen te vinden zijn. Het stookhok, de energievoorziening en dus het epicentrum van het kassengebied, alsmede de restauratie van de op rails lopende aan- en afvoerwagonnetjes voor de in de kassen verbouwde gewassen, bevond zich niet eens op perceel B. Ze bevonden zich in en naast de oude loods, die staat op een van de naast gelegen percelen namens wiens eigenaar ik u nu o.a. schrijf. En als we dan inzoomen op perceel A. dan zien we dat in het hele gebied juist perceel A een van de eerste percelen was die de volkstuinen inruilde voor het houden van paarden, ongeveer 25-30 jaar geleden, ten tijden van toenmalig eigenaar Stuut. Hetgeen ook niet raar was aangezien van het hele gebied eigenlijk de minste volkstuinen zich op perceel A. bevonden. De meeste volkstuinen bevonden zich op de naast gelegen percelen, namens wiens eigenaren ik u nu schrijf. De overeenkomst tussen de eigenaar van de grond waarop de volkstuin gelegen was en degene die de volkstuin gebruikte eindigde op verzoek van of bij overlijden van de volkstuingebruiker. De laatste volkstuingebruiker is ongeveer een jaar of tien geleden naar een verzorgingstehuis gegaan en heeft de overeenkomst derhalve opgezegd. Deze volkstuin bevond zich niet op perceel A want dat was toen al ruim 15 jaar geen volkstuingebied meer, maar wederom op een van de naast gelegen percelen. Indien u bewijs nodig heeft, kan ik contact opnemen met de heer Van Eijck, voormalig eigenaar van alle naast gelegen percelen tezamen gedurende 40 jaar. Hoogste waarschijnlijk, aangezien hij nooit iets weggooit, heeft hij alle volkstuinovereenkomsten nog in bezit.

Ons bezwaar gaat dus over de kwalificatie door de gemeente van de grond. De gemeente stelt dat er op de grond van perceel A. en B. gebouwd mag gaan worden omdat het 'bestemming kassenbouw' al dan niet 'bestemming volkstuin' heeft terwijl op de naast gelegen percelen niet gebouwd zal gaan worden want die hebben 'bestemming agrarisch'. Maar dat klopt niet. Of het zou zo moeten zijn dat alle percelen, inclusief perceel A. en B., de bestemming 'agrarisch' zouden moeten hebben. Of het zou zo moeten zijn dat alle percelen, inclusief perceel A. en B., de bestemming 'kassenbouw/volkstuin' zouden moeten hebben. Perceel A. en B. maken namelijk deel uit van een groter geheel.

## 2. Watervoorziening

Voor de watervoorziening van onze beesten (17 paarden) en het besproeien van onze gewassen maken we gebruik van een wateraansluiting die zich bevindt net bij de ingang (vanuit de Warmoeziersstraat gezien) op perceel A. De reden dat de wateraansluiting juist daar zit en niet, zoals veel logischer geweest was destijds omdat de wateraanvoerleiding dan veel korter was geweest, in het groen bij de Warmoeziersstraat op gemeentegrond ter hoogte van de sloot, is omdat -volgens de gemeente- de ingang van perceel A. en de groenstrook op de Warmoeziersstraat een dijk betreft en in een dijk niet gegraven mag worden. Doordat de gemeente nu voornemens is in te stemmen met het bouwen van huizen op perceel A. en B. laat zij ons zonder onderhandelingspositie t.o.v. de toekomstige 7 huiseigenaren en zonder alternatief wateraansluitingspunt achter. Hetgeen betekent dat onze beesten geen drinken meer zullen hebben en onze gewassen zullen verdrogen. Ons inziens zou de gemeente dit probleem voor ons moeten oplossen d.m.v. een clausule die opgenomen wordt bij de verleende toestemming voor bouw waarbij zowel perceel A. als perceel B. verplicht worden waterleidingen en wateraansluiting op hun grond te dulden voor de naast gelegen percelen want wat heb je aan agrarische grond zonder dat er water is. Hetzelfde kan trouwens ook gezegd worden voor onze stroomvoorziening.

## 3. Eigen grond

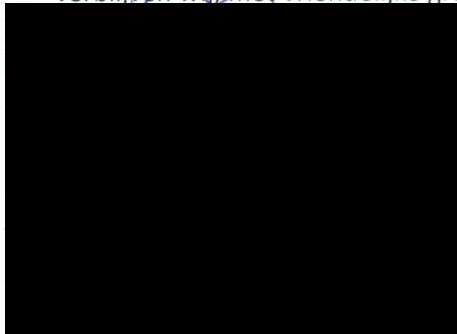
Tijdens de vergadering werd aangegeven dat zowel perceel A. als perceel B. eigen grond blijft die straks toe gaat behoren aan de eigenaren van de 7 te bouwen woningen, verenigd in een VVE voor het onderhoud. De gemeente neemt de tussen de woningen gelegen wegen niet over en de bewoners hebben, als eigenaar, het recht het gebied af te sluiten voor niet-bewoners. Voor ons als naast gelegen percelen zorgt dit voor verschillende problemen.

- a. Water- en stroomvoorziening zoals beschreven hierboven.
- b. Onze ontsluiting verdwijnt.  
Regelmatig wordt de Bergsche Rotte Kade, de andere ontsluiting naar onze percelen, getremd wat er voor zorgt dat we dan niet meer bij percelen en onze beesten kunnen komen. Dit is een onwenselijke situatie. Nu is het zo ingericht dat ondanks dat er een afsluiting van onze percelen is aangebracht in de vorm van een poort richting (omdat we anders de hondenuitlaatzone zijn van de gehele buurt), we deze ook altijd open kunnen zetten in een noodgeval.
- c. In de afgelopen jaren zijn er enkele branden in het gebied geweest. Toen hebben we ervaren dat de brandweer onze percelen niet kan bereiken via de ontsluiting aan de Bergsche Rotte Kade. Ook het bluswater van de brandweer moet komen vanuit Warmoeziersstraat.
- d. Met oud en nieuw wordt vuurwerk afgestoken. Nu is het dichtbij zijnde op de Warmoeziersstraat waardoor de pijlen niet bij onze beesten kunnen komen, maar als met dit plan wordt ingestemd, staan met oud en nieuw 17 paarden direct naast (op ongeveer 5 meter afstand) het vuurwerkgebied, waar we dan ook nog eens niets aan kunnen doen omdat het eigen grond betreft.

Ongetwijfeld zijn er nog veel meer zaken die onwenselijk zijn en die naar boven zullen komen wanneer het ontwerpbestemmingsplan in deze vorm doorgezet gaat worden, maar die we op dit moment nog even niet kunnen voorzien. En aangezien we uiterste kort te tijd hebben gekregen van u om onze zienswijze/bezwaren in te kunnen dienen (n.l. slechts 7 dagen) hebben we in redelijke haast dit schrijven moeten formuleren. Maar

alle bezwaren die in deze categorie naar de oppervlakte komen, hebben een gemene deler namelijk ze ontstaan doordat de grond van perceel A. en B. eigen grond blijven en de tussen de huizen liggende wegen niet overgenomen worden door de gemeente want daardoor worden wij, als naast gelegen percelen, afgesloten en dat is uiterst onwenselijk en zelfs gevaarlijk. Ons verzoek/Onze aanbeveling is dan ook om het bestaande plan te herzien en de wegen tussen de huizen in gemeentebeheer te nemen of ervoor te zorgen dat wij als naastgelegen perceelhouders recht krijgen op ontsluiting via de percelen A. en B.

Graag vernemen wij uw reactie op onze zienswijze/bezwaren. In afwachting van uw oplossingen, verblijven wij, met vriendelijke groet,





Duurzaam  
bezorgd



directeur Stads ontwikkeling  
BWT/Bestemmingsplannen

p.b. 6575 3002 AN Rotterdam

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| Procesmanager - Beheer Informatiehuishouding - PE |
| REG.NR:                                           |
| 17 MEI 2023                                       |
| ROUTE:                                            |

R08UW - #X840XDX#00#0000#



Ta.v. directeur Stadsontwikkeling

BWT/Bestemmingsplannen

Postbus 6575

3002 AN Rotterdam

|                                                     |        |
|-----------------------------------------------------|--------|
| Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI |        |
| REG.NR:                                             |        |
| 17 MEI 2023                                         |        |
| ROUTE:                                              | KOPIE: |

15 mei 2023

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Terbregseveld/Warmoeziersstraat

(NL.IMRO.0599.BP2214Warmoezier-on01) d.d. 6 april 2023

Geachte heer, mevrouw,

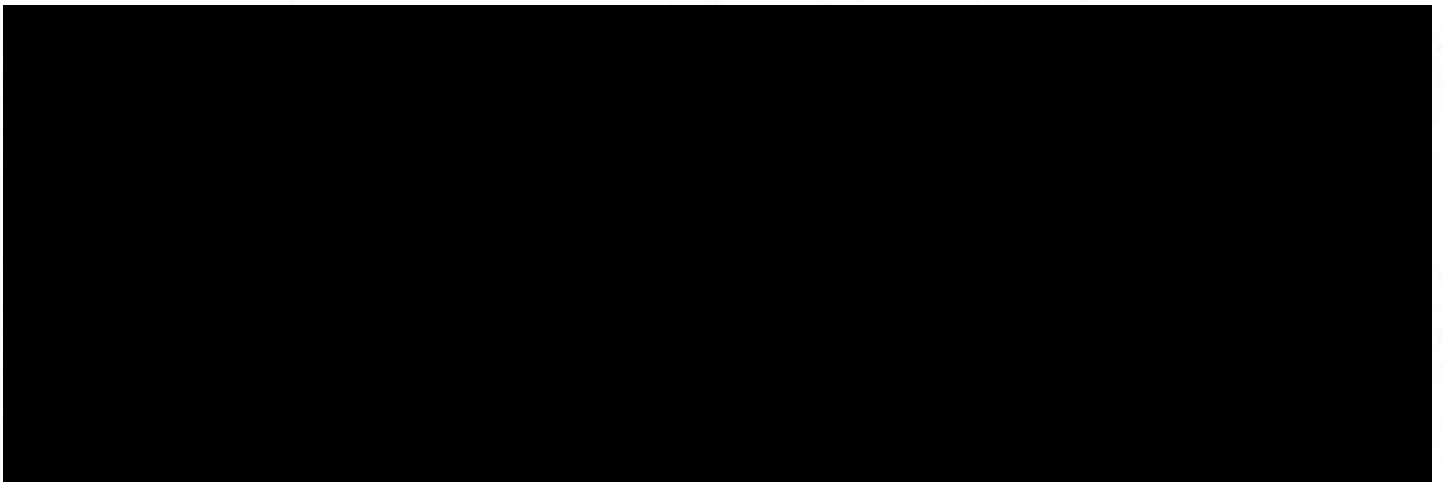
Middels deze brief willen wij onze zienswijze bij u neerleggen aangaande bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan voor het realiseren van zeven woningen.

Wij wonen zelf in het Terbregseveld, niet ver van de locatie waar de zeven woningen mogelijk gerealiseerd gaan worden. In het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage met gele handmatige merking) staat naast de voorziene uitritten naar de openbare weg via de Warmoeziersstraat/Kwekerijstraat nog een mogelijke uitweg ingetekend, in het vervolg aangeduid als 'zandpad'. Uit de mondelinge toelichting van uw gemeente op 10 mei jl. is aangegeven dat dit zandpad uitdrukkelijk niet door de toekomstige bewoners zal worden gebruikt, want er is een verplichte uitweg voorzien via de eerdergenoemde Warmoeziersstraat/Kwekerijstraat. Aangezien dit zandpad een privépad is, waar de eigenaren, gesitueerd vanaf de Rotte tot aan het nu geplaatste hek, recht van overpad moeten verlenen aan mede-eigenaren kan juridisch succesvol bezwaar gemaakt worden als de toekomstige bewoners van dit zandpad gebruik gaan maken. Het

zandpad wordt nl. nu al intensief gebruikt (wij wonen vlak naast dit zandpad) en aangezien het einde van het zandpad aansluiting vindt met de Bergse Linker Rottekade zelf, die inmiddels ook al erg intensief wordt belast en regelmatig zorgt voor gevaarlijke situaties, zijn de maximale verkeersbewegingen inmiddels ruimschoots overtreden en maken wij ons zorgen over toenemend wegverkeer als toekomstige bewoners dit zandpad ook gaan gebruiken. Gezien voornoemde pleiten wij dan ook voor een definitieve afsluiting van de mogelijk nieuw te realiseren woningen op dit zandpad, zoals uw gemeente op 10 mei ook heeft toegelicht. Aangezien deze afsluiting niet zichtbaar op het bestemmingsplan is ingetekend, verzoeken wij u het ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen, zodat er geen onduidelijkheden hieromtrent zullen bestaan.

Alvast hartelijk dank voor uw reactie.

Met vriendelijke groeten,



Datum: 13 juni 2023

[REDACTED]

[REDACTED]

Op het genoemde perceel staan paarden. Op 15 maart 2016 heeft het Hof van Justitie bepaald dat de eigenaren van het perceel B 9726 de Bergse Linker Rottekade af heeft mogen sluiten. Het Hof heeft ook bepaald dat de eigenaren van perceel B9789 via het tuinderspad naar de Kewekerijstraat moesten gaan om het perceel te verlaten. De huidige eigenaar [REDACTED] heeft daar ook toestemming voor gegeven. De huidige ontwikkelaar is de zoon van [REDACTED]. Er is geen recht van overpad gevestigd.

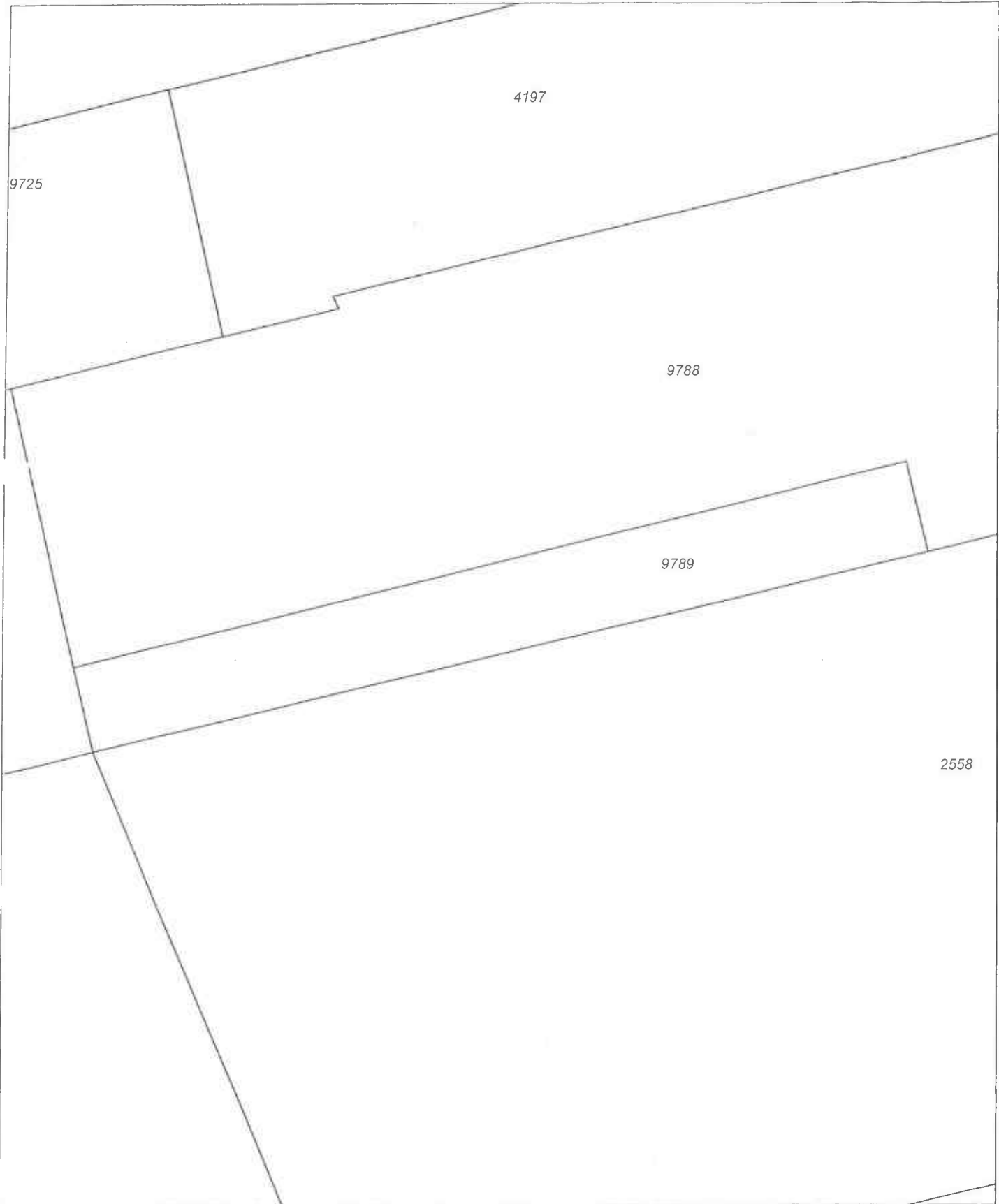
Ze zijn niet tegen woningen, maar het perceel moet bereikbaar blijven.

Wat betreft bouwverkeer is wellicht een oplossing om bouwverkeer achter het benzinestation Shell over weiland van de gemeente te laten rijden richting het te ontwikkelen gebied.

[REDACTED]

[REDACTED]

nieuw



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:500

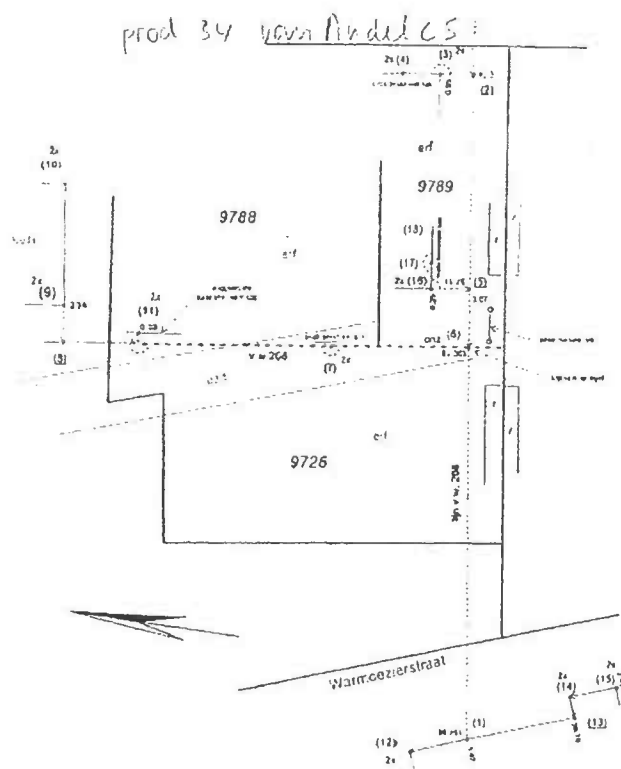
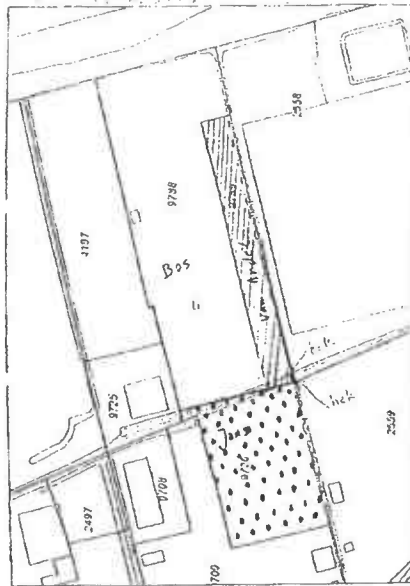
Kadastrale gemeente  
Sectie  
Perceel

HILLEGERSBERG  
B  
9789

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 10 juli 2015  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

200.183.301/01



gehad om te reageren op de bevindingen van de landmeters van het Kadaster bij de comparitie ter plaatse. Dit betoog wordt verworpen, reeds omdat Van Andel c.s. vanaf het begin van de procedure hebben gesteld dat het 'betwiste deel van het tuinderspad' hun eigendom was, terwijl daarenboven de door Van Andel c.s. bij memorie van grieven overgelegde producties 24 en 29 dezelfde 'schuine streep' over het tuinderspad als erfgrens laten zien. Daarenboven wijst het hof er op dat de door Jans c.s. overgelegde producties 22, 26 en 46 ook een rechte erfgrens tussen beide percelen laten zien. Onder deze omstandigheden waren Jans c.s. ruimschoots bekend met de stellingname van Van Andel c.s. en vormden de bevindingen van de landmeters op 18 februari 2016 slechts een nadere onderbouwing, waarop gereageerd kon worden.

16. Gelet op het voorgaande en mede gelet op het navolgende, acht het hof een voorziening ten gunste van Van Andel c.s. aangewezen. Niet alleen wordt voorshands geoordeeld dat het hek jegens Van Andel c.s. onrechtmatig is – immers geplaatst op het perceel van Van Andel c.s. –, maar daarenboven is duidelijk geworden dat Van Andel c.s. thans via andere routes geen deugdelijke toegang tot hun perceel A hebben. Noch de pallets noch de door Jans c.s. aangewezen routes via het westelijk gelegen perceel van Bos bieden een deugdelijke toegang voor de heer Van Andel, zo is het hof bij de comparitie ter plaatse gebleken. Onder deze omstandigheden oordeelt het hof dat de bodemprocedure, behoudens voor wat betreft de fundering van het hek, niet kan worden afgewacht en dat Jans c.s. het hek dienen te verwijderen. De primaire vorderingen, door de rechtbank weergegeven onder Ia, III en IV, zullen gedeeltelijk worden toegewezen op straffe van na te melden dwangsom.
17. Voor toewijzing van het door Van Andel c.s. primair onder V gevorderde wordt geen aanleiding gezien, nu het hof ervan uitgaat dat de opgelegde dwangsom voldoende stimulans vormt tot nakoming van dit arrest. De vorderingen onder I en onder II van Van Andel c.s. zullen voor het overige worden afgewezen wegens het ontbreken van voldoende spoedeisend belang. Van Andel c.s. krijgen immers niet de thans gelaste voorziening een behoorlijke toegang tot perceel A via de oostkant van het tuinderspad. Voor alle duidelijkheid: de thans getroffen voorziening betreft dus de toegang tot het tuinderspad vanaf de zijde van de Warmoeziersstraat over het 'betwiste deel van het tuinderspad' (dus het deel aan de zuidkant van perceel A).
18. Van Andel c.s. hebben nog geklaagd over de toewijzing van de reconventionele vordering van Jans c.s.. Die klachten zijn gegrond. Uit het voorgaande vloeit immers voort dat de indertijd van pallets aangelegde (nood)brug over de sloot niet op het perceel van Jans c.s. lag, maar op perceel A, zodat Jans c.s. geen grond hebben om Van Andel c.s. te verbieden hiervan gebruik te maken. Deze vordering zal alsnog worden afgewezen.

#### *Slotoverwegingen*

19. De slotsom van het voorgaande is dat de grieven van Van Andel c.s. in het principaal appel op de essentiële punten slagen en voor het overige niet meer afzonderlijk behandeld hoeven te worden.
20. Jans c.s. hebben nog twee grieven aangevoerd in het incidenteel appel. De eerste grief bevat een klacht over de compensatie van de proceskosten in conventie, alsmede een klacht over de toepassing van het liquidatietarief in reconventie in plaats toewijzing van

de reële kosten. Deze grief wordt verworpen. Blijkens het voorgaande en navolgende zijn Jans c.s. de overwegend in het ongelijk gestelde partij en zullen zij zelf alsnog worden veroordeeld tot betaling van de proceskosten zowel in eerste aanleg als in hoger beroep. De tweede grief heeft betrekking op de (in conventie) aan Jans c.s. opgelegde dwangsom, die zij te hoog vinden. Het hof oordeelt de dwangsom niet te hoog. In zoverre faalt deze grief. Wél merkt het hof op geen noodzaak te zien voor enige in dit kort geding te treffen voorziening aan de westzijde van het tuinderspad, aangezien het hof een toereikende voorziening zal treffen aan de oostzijde. Nu Jans c.s. reeds uitvoering hebben gegeven aan een deel van de in eerste aanleg opgelegde voorziening aan de westkant, zoals zij ter zitting in eerste aanleg ook vrijwillig hadden toegezegd, en nu terzake geen verdere voorziening (aan de westkant) behoeft te worden getroffen, hebben Jans c.s. voor het overige bij deze grief geen belang.

### Beslissing

Het hof:

- vernietigt het bestreden vonnis

en, opnieuw rechtdoende,

- veroordeelt Jans c.s. om binnen zeven dagen na betekening van dit arrest het ten processe bedoelde hek aan de oostzijde van perceel A te verwijderen en verwijderd te houden, op straffe van verbeurte van een dwangsom van € 500,-- per dag of deel daarvan dat Jans c.s. in gebreke blijven met het voldoen aan deze veroordeling, tot een maximum van € 50.000,--;
- verbiedt Jans c.s. om na verwijdering van het hek Van Andel c.s. te belemmeren om via het tuinderspad vanuit de oostelijke zijde (zijde Warmoeziersstraat) perceel A te betreden en te gebruiken, op straffe van verbeurte van een dwangsom van € 100,-- per overtreding tot een maximum van € 10.000,--;
- veroordeelt Jans c.s. in de kosten van het geding in eerste aanleg, aan de zijde van Van Andel c.s. tot op heden begroot op € 98,13 aan kosten uitbrengen inleidende dagvaarding, € 78,-- aan griffierecht en € 816,-- aan salaris advocaat; veroordeelt Jans c.s. in de kosten van het geding in hoger beroep aan de zijde van Van Andel c.s., tot op heden in het principaal appel begroot op € 98,13 aan kosten uitbrenging appeldagvaarding, € 143,-- aan griffierecht en € 2.682,-- aan salaris advocaat, en in het incidenteel appel begroot op 894,-- aan salaris advocaat;
- verklaart dit arrest uitvoerbaar bij voorraad;
- wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit arrest is gewezen door mrs. M.A.F. Tan-de Sonnaville, A.V. van den Berg en G. Dulek-Schermers en is uitgesproken ter openbare terechtzitting van 15 maart 2016 in aanwezigheid van de griffier.

Voor grosse aan:  
Uitgegeven aan mr. A.F. Ammerlaan  
Advocaat van app/gstnt.  
De Griffier van het Gerechtshof  
te Den Haag

Datum: 13 juni 2023

Mevrouw C. van Andel en mevrouw E. van Andel

Mevrouw C. van Andel woont aan de Warmoeziersstraat 2. Mevrouw E. van Andel is eigenaar van het perceel Hillegersberg B 9789.

Op het genoemde perceel staan paarden. Op 15 maart 2016 heeft het Hof van Justitie bepaald dat de eigenaren van het perceel B 9726 de Bergse Linker Rottekade af heeft mogen sluiten. Het Hof heeft ook bepaald dat de eigenaren van perceel B9789 via het tuinderspad naar de Kewekerijstraat moesten gaan om het perceel te verlaten. De huidige eigenaar Greeven heeft daar ook toestemming voor gegeven. De huidige ontwikkelaar is de zoon van Greeven. Er is geen recht van overpad gevestigd.

Ze zijn niet tegen woningen, maar het perceel moet bereikbaar blijven.

Wat betreft bouwverkeer is wellicht een oplossing om bouwverkeer achter het benzinestation Shell over weiland van de gemeente te laten rijden richting het te ontwikkelen gebied.

Mevrouw C. van den Andel

Mevrouw E. van den Andel



Gemeente Rotterdam  
T.a.v. directeur Stadsontwikkeling  
BWT/ Bestemmingsplannen  
Postbus 6575  
3002 AN Rotterdam

|                                                     |
|-----------------------------------------------------|
| Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI |
| REG.NR:                                             |
| 17 MEI 2023                                         |
| ROUTE                                               |

RS9CC - #X840XDX#00#0000#





Gemeente Rotterdam  
T.a.v. directeur Stadsontwikkeling  
BWT/Bestemmingsplannen  
Postbus 6575  
3002 AN Rotterdam

14 mei 2023

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Terbregseveld/Warmoeziersstraat  
(NL.IMRO.0599.BP2214Warmoezier-on01) d.d. 6 april 2023

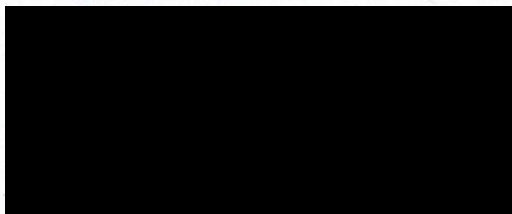
Geachte heer, mevrouw,

Middels deze brief willen wij onze zienswijze bij u neerleggen aangaande bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan voor het realiseren van zeven woningen.

Wij wonen zelf in het Terbregseveld, niet ver van de locatie waar de zeven woningen mogelijk gerealiseerd gaan worden. In het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage met gele handmatige merking) staat naast de voorziene uitritten naar de openbare weg via de Warmoeziersstraat/Kwekerijstraat nog een mogelijke uitweg ingetekend, in het vervolg aangeduid als 'zandpad'. Uit de mondelinge toelichting van uw gemeente op 10 mei jl. is aangegeven dat dit zandpad uitdrukkelijk niet door de toekomstige bewoners zal worden gebruikt, want er is een verplichte uitweg voorzien via de eerdergenoemde Warmoeziersstraat/Kwekerijstraat. Aangezien dit zandpad een privépad is, waar de eigenaren, gesitueerd vanaf de Rotte tot aan het nu geplaatste hek, recht van overpad moeten verlenen aan mede-eigenaren kan juridisch succesvol bezwaar gemaakt worden als de toekomstige bewoners van dit zandpad gebruik gaan maken. Het zandpad wordt nl. nu al intensief gebruikt (wij wonen vlak naast dit zandpad) en aangezien het einde van het zandpad aansluiting vindt met de Bergse Linker Rottekade zelf, die inmiddels ook al erg intensief wordt belast en regelmatig zorgt voor gevaarlijke situaties, zijn de maximale verkeersbewegingen inmiddels ruimschoots overtreden en maken wij ons zorgen over toenemend wegverkeer als toekomstige bewoners dit zandpad ook gaan gebruiken. Gezien voornoemde pleiten wij dan ook voor een definitieve afsluiting van de mogelijk nieuw te realiseren woningen op dit zandpad, zoals uw gemeente op 10 mei ook heeft toegelicht. Aangezien deze afsluiting niet zichtbaar op het bestemmingsplan is ingetekend, verzoeken wij u het ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen, zodat er geen onduidelijkheden hieromtrent zullen bestaan.

Alvast hartelijk dank voor uw reactie.

Met vriendelijke groeten,



|                                                     |        |
|-----------------------------------------------------|--------|
| Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI |        |
| REGIO                                               |        |
| 17 MEI 2023                                         |        |
| ROUTE:                                              | KOPIE: |

